

Imatrankosken korttelien 90-92 ja 140 kehittämissuunnitelma



Diplomityö

Imatrankosken korttelien 90-92 ja 140 kehittämissuunnitelma

Diplomityö

Anna Kojo

Tampereen Teknillinen Yliopisto
Arkkitehtuurin tutkinto-ohjelma

Tarkastaja: Professori Juho Rajaniemi
Toukokuu 2018

TIIVISTELMÄ

TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO

Arkkitehtuurin tutkinto-ohjelma

Anna Kojo: Imatrankosken korttelien 90-92 ja 140 kehittämissuunnitelma

Diplomityö, 61 sivua

Toukokuu 2018

Tarkastaja: Professori Juho Rajaniemi

Avainsanat: Imatra, Imatrankoski, keskusta, kaupunkisuunnittelu, täydennysrakentaminen

Diplomityö esittelee Imatran kaupallisen keskustan, Imatrankosken, ydinalueen yhden osa-alueen kehittämissuunnitelman. Suunnittelualue käsittää Imatrankosken korttelit 90-92 ja 140, sekä näiden väliset katualueet. Suunnittelualue sijoittuu kaupallisen ydinalueen sekä historiallisen matkailun ydinalueen väliselle vyöhykkeelle. Kaupallinen keskusta on rakennuskannaltaan uudempaa ja mittakaavaltaan suurempaa. Matkailun vyöhykkeellä sijaitsevat kuuluisa Imatrankoski muinaisuomineen, Kruununpuisto, sekä 1900-luvun alun jugend-linna Imatran Valtionhotelli.

Diplomityö sisältää suunnittelualueesta kaksi eri yleissuunnitelmavaihtoehtoa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa vanhat rakennukset säilytetään ja uudisrakentaminen toteutetaan täydennysrakentamisena. Toisessa vaihtoehdossa kaikki vanhat rakennukset puretaan lukuun ottamatta korttelin 92 vanhaa kivirakennusta, jota kutsutaan Piponiuksen taloksi. Molemmista vaihtoehdoista on lisäksi tehty eri versiot maanpäällisellä ja maanalaisella paikoitusratkaisulla. Näistä vaihtoehdoista rakentuva synteesi kertoo oman näkemykseni alueen kehittämiseksi. Jokaisesta korttelista esitellään yleissuunnitelman lisäksi tarkempia pohjapiirustuksia, julkisivu- ja leikkauspiirustuksia sekä näkymäkuvia.

Korttelit 90-91 painottuvat suunnitelmassa asumiseen. Lisäksi korttelin 91 maantasokerrokseen on sijoitettu liiketiloja. Alueella sijaitsevat kaksi vanhaa kivirakenteista asuinrakennusta on säilytetty uusien rakennusten joukkoon. Rakennukset muodostavat kortteleita suojaisine sisäpihoinen, ja mittakaava sopeutuu olemassa oleviin rakennuksiin. Kortteliin 92 Valtionhotellia vastapäätä on sijoitettu ns. Vuoksi-keskus, joka koostuu vanhasta peruskorjattavasta 1920-luvun puutalosta, entisestä hotellista, sekä tämän viereen nousevista uudisrakennuksista. Vuoksi-keskus sisältää kahvila- ja myymälätilojen lisäksi näyttely- ja toimistotiloja. Kortteliin 140 on suunnitelmassa esitetty liiketiloja, palveluasuntoja sekä pieni terveysasema ja vanhusten ja vammaisten palvelukeskus. Kortteli liittyy kaupalliseen keskustaan liiketiloillaan, mutta myös sosiaali- ja terveyspalveluilla sekä palveluasuntoyksiköillä on tilatarpeita aivan ydinkeskustassa. Korttelissa sijaitseva vanha kivirakennus, entinen leipomo, on säilytetty ja sulautettu kiinteäksi osaksi uudisrakennusta.

Työ on osittain tehty tilaustyönä Imatran kaupungille. Suunnittelutyön aikana on alueen tonttien omistajilta ja muilta alueen toimijoilta kerätty ajatuksia suunnittelutyön pohjaksi. Työn analyysiosuutta ja kehityssuunnitelmavaihtoehtoja tullaan käyttämään suunnittelualueen yleis- ja asemakaavatyön pohjana.

ABSTRACT

TAMPERE UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

Master's Degree Programme in Architecture

Anna Kojo: Imatrankoski Blocks 90-92 and 140 Development Plan

Master's thesis, 61 pages

May 2018

Examiner: Professor Juho Rajaniemi

Keywords: Imatra, Imatrankoski, city center, urban planning, complementary construction

The thesis presents one part of Imatra's commercial center, Imatrankoski, development plan. The design area includes Imatrankoski blocks 90-92 and 140, as well as the street areas between them. The design area is located between the commercial center and the core area of tourism and the historic center. The commercial center has newer buildings and larger scale. The historical tourist area is home to the famous Imatrankoski rapids, Kruununpuisto-park nature reserve, and the early 1900's Art Nouveau castle Imatran Valtionhotelli.

The thesis includes two different master plan options in the design area. In the first option, old buildings will be retained and new construction will be carried out as urban infill. In the second option, all old buildings are demolished except for the old stone building of block 92, Piponius' house. Both alternatives have also been made in different versions with ground cover and underground parking solutions. The synthesis of these alternatives tells my own vision of developing the area. In addition to the master plan, the synthesis includes more detailed floor plans, facade and section drawings, as well as perspectives of each block.

Blocks 90-91 focus on housing. In addition, commercial spaces are located on the ground floors of block 91. The two old stone buildings in the area have been preserved among new buildings. Buildings form closed blocks with their sheltered courtyards, and the scale adapts to existing buildings. Block 92, opposite Valtionhotelli, consists of the old museum and housing building Piponius' house, and The Vuoksi Center, which consists of an old renovated 1920s wooden house, a former hotel, and new wooden buildings next to it. The Vuoksi Center includes a cafeteria, commercial spaces, and exhibitions and office premises. In block 140 there are plans also for commercial premises, but also for service residences, a small health center and a service center for the elderly and disabled. The old stone building, a former bakery, in the block, has been preserved and embedded into a solid part of a new building.

The work is partly commissioned to the city of Imatra. During the planning work ideas from the area's landowners and other actors in the area have been collected as a basis for design work. The work's analysis part and the development plan options will be used as the basis of the area's general and town planning.

ALKUSANAT

Imatra on pienehkö kaupunki Etelä-Karjalassa, Lappeenrannasta pohjoiseen, Venäjän rajan tuntumassa. Asukkaita Imatralla on tällä hetkellä hieman yli 27 000, ja väestöennuste on laskeva¹. Väestön ikääntyminen, ja muun muassa meneillään oleva kouluverkkouudistus vaikuttavat myös kaupunkirakenteen kehittymiseen. Asukkaita siirtyy syrjemmiltä alueilta keskustoihin palveluiden äärelle.

Imatrankoski on yksi Imatran kolmesta keskustasta. Se on matkailun ja erikoiskaupan keskus, ja sen juuret juontavat jo aikaan ennen kuin Imatran kauppala perustettiin. Näistä, sekä asumisen lähtökohdista Imatrankoskea myös kehitetään tulevaisuudessa².

Olen syntynyt Imatralla ja viimeiset kymmenen vuotta olen myös työskennellyt täällä. Suunnittelualue on minulle hyvin tuttu ja tärkeä syntyperäisenä imatralaisena. Siksi onkin upea tilaisuus, että sain mahdollisuuden tehdä diplomityöni tästä aiheesta. Diplomityö on osittain tehty toimeksiantona Imatran kaupungille yleis- ja asemakaavan laadinnan pohjaksi. Työ on tehty 11 / 2017 - 5 / 2018 välisenä aikana. Helmikuun alussa on Imatran kaupungille toimitettu yleissuunnitelmavaihtoehdot, joiden pohjalta varsinainen kaavoitustyö on alkanut, ja diplomityötä on jatkettu eteenpäin.

Tilaajan edustajana toimivat Imatran kaupungin kaupunkikehitysjohtaja Topiantti Äikäs sekä asemakaava-arkkitehti Jaana Huovinen. Nykyisen työnantajani Rakennuskonsultointi K-Suunnittelu Oy:n edustajana työtä on valvonut suunnittelupäällikkö, arkkitehti Kimmo Hartikainen. Diplomityön tarkastajana Tampereen teknillisellä yliopistolla toimii yhdyskuntasuunnittelun professori, TkT, arkkitehti SAFA Juho Rajaniemi.

Imatralla 6.5.2018

Anna Kojo

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	5
2	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖTIEDOT	5
	2.1 IMATRANKOSKEN JA IMATRAN MATKAILUN HISTORIAA	6
	2.2 KAUPUNKISUUNNITTELUN HISTORIAA IMATRANKOSKEN ALUEELLA	7
	2.3 NYKYINEN KAAVATILANNE: YLEISKAAVA	9
	2.4 NYKYINEN KAAVATILANNE: ASEMAKAAVA	10
	2.5 NYKYINEN RAKENNUSKANTA	11
	2.6 NYKYINEN LIIKENNE JA AUTOPAICOITUS	12
	2.7 NYKYTILANNE: KAUPUNKIKUVALLINEN ANALYYSI, NÄKYMÄT JA VIHERALUEET	13
3	KAUPUNKIKUVALLISET JA TOIMINNALLISET TAVOITTEET	14
4	YLEISSUUNNITELMAVAIHTOEHDOT	16
	4.1 KORTTELIT 90-91 VE1	21
	4.2 KORTTELIT 90-91 VE2a	22
	4.3 KORTTELIT 90-91 VE2b	23
	4.4 KORTTELI 92 VE1a	24
	4.5 KORTTELI 92 VE1b	25
	4.6 KORTTELI 92 VE2a	26
	4.7 KORTTELI 92 VE2b	27
	4.8 KORTTELI 140 VE1a	28
	4.9 KORTTELI 140 VE1b	29
	4.10 KORTTELI 140 VE2a	30
	4.11 KORTTELI 140 VE2b	31
5	SYNTEESI	32
	5.1 SYNTEESI: KAUPUNKIKUVA JA RAKEISUUS	32
	5.2 SYNTEESI: LIIKENNE JA AUTOPAICOITUS	33
	5.3 SYNTEESI: YLEISSUUNNITELMA	34
6	KORTTELIT 90-91: VUOKSENKYLÄ	35
7	KORTTELI 92: VUOKSI-KESKUS	45
8	KORTTELI 140: PALVELU- JA KAUPPAKESKUS KOSKIS	51
9	LOPPUSANAT	61
	LÄHTEET	61

1

Imatran kaupungin www-sivut, väestökehitystilastot. Lähde Tilastokeskus.
Saatavuus www.imatra.fi/tietoa-imatrasta/tilastot <<http://www.imatra.fi/tietoa-imatrasta/tilastot>>

2

Imatrankoski - Kaupallisten palvelujen kehittämisohjelma v. 2020. Imatran Kaupunki. Ramboll Finland Oy / Helsinki Zurich Office Oy

1 JOHDANTO

Suunnittelualue sijoittuu Imatran kaupungin keskusta Imatrankosken kaupunginosaan, kaupallisen kävelykeskustan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Imatran Valtionhotellin ja Kruunupuiston sekä vanhan koskiuoman ympäristön väliselle alueelle. Suunnittelualue käsittää Helsingintien ja Torkkelinkadun väliset korttelit 90, 91 ja 92, Torkkelinkadun katualueen sekä paikoitusalueet, Helsingintien katualueen välillä Imatrankoskentie – Viipurintie, niin kutsutun Koskiksen tontin (kortteli 140) sekä Olavinkadun katualueen. Suunnittelussa on ideoitu myös nykyisen S-Marketin tontille mahdollinen laajennus. Tämä ei varsinaisesti ole kuulunut alkuperäiseen suunnittelualueeseen, mutta liittyy tiiviisti alueen ja erityisesti Olavinkadun ympäristön kehittämiseen.

Imatrankoski on yksi Imatran kolmesta keskuksesta. Muut keskukset ovat Mansikkala ja Vuoksenniska. Imatrankoski on erikoiskaupan keskus, Mansikkalaan keskittyvät hallinto ja kaupan suuryritykset, Vuoksenniska on nykyisin lähinnä paikalliskeskus. Kulttuuripalveluita löytyy kaikista keskuksista: kaupunginteatteri Imatrankoskelta, pääkirjasto ja kulttuurikeskus Mansikkalasta ja elokuvateatteri Vuoksenniskalta. Rautatieasema ja matkakeskus sijaitsevat Mansikkalassa. Hyvinvointi- ja terveyspalvelut sijaitsevat tällä hetkellä pääosin Imatrankoskella, jonne ne ovat vasta lähiaikoina siirtyneet Mansikkalasta, sekä Vuoksenniskalla. Koulukeskuksia tulee tulevaisuudessa olemaan kolme, yksi joka keskuksessa. Näistä suurin on Mansikkalan koulukeskus. Mansikkalassa sijaitsevat myös lukio ja ammatillinen koulutus.

Imatralla on pitkä historia matkailun alalla. Vapaana vellovaa Imatrankoskea saavuttiin ihastelemaan jo vuosisatoja sitten. Imatrankosken alue sijaitsi Viipuriin johtavan reitin varrella, ja majoitustoimintaa on alueella ollut jo pitkään. Tällä hetkellä Imatrankoski toimii erikoiskaupan ja matkailun keskuksena, ja tällaisena sitä myös jatkossa kehitetään. Tarkoituksena on myös tulevaisuudessa tarjota puitteet kaupallisen toiminnan ja matkailun toimintaan ja kehittämiseen³.

Imatran asukkaista valtaosa asuu Imatrankosken ja Mansikkalan alueella, ja muuttoliike keskusta-alueille jatkuu, joten myös asuminen on yksi kehityssuunnitelman lähtökohdista. Imatralla ja myös Imatrankosken alueella asutokunnista valtaosa, n. 80 prosenttia on 1-2 hengen asutokuntia. Yli neljän hengen asutokuntia on alle prosentti asutokunnista⁴. Väestö ikääntyy, ja eritasoisille palveluasunnoille on ja tulee olemaan kasvava kysyntä. Tällä hetkellä uusia palveluasuntoja vanhuksille ja vammaisille on jo rakentamassa useampia eri kaupungin osiin. Myös sosiaali- ja terveyspalvelujen myllerrys tulee vaikuttamaan keskusta-alueen palveluiden ja sitä kautta erilaisten tilojen tarpeeseen.

2 LÄHTÖTIEDOT

Lähtötietoina olen käyttänyt Imatrankosken alueesta aiemmin tehtyjä kehityssuunnitelmia ja selvityksiä, sekä nykyisten rakennusten kuntoarvioita ja rakennushistoriallisia selvityksiä:

- Imatrankoski – Kaupallisten palvelujen kehittämisohjelma v. 2020 (Ramboll Finland Oy / Helsinki Zurich Office Oy)
- Imatran Valtionhotellin ympäristö – Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys (Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003)
- Kruunupuiston kehittäminen – Yleissuunnitelma (24.8.2009 SITO)
- Lähteen talon kuntoarvio (24.10.2016, Raksystems Insinööritoimisto Oy)
- Lähteen talon rakennushistoriallinen selvitys (Raportti 14.3.2017, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola, Mikkeli)
- Sisäilmatutkimus Kerhokeskus Koskis (10.3.2017 RakLamit Oy)

Imatrankosken ja nykyisten rakennusten historiaa olen selvittänyt lisäksi aluetta käsittelevästä kirjallisuudesta. Lähteinä olen käyttänyt:

- Imatran rakennetun ympäristön kohteet. Lasse Ojonen. Imatran kaupungin museoiden julkaisuja 1/1994
- Imatran tarina - Matkailuhistoriamme valtaväylältä. Kanta-Imatra Seuran julkaisu N:o 3. Sven Hirn. 1978
- Kolme vuosisataa majoitustoimintaa Imatralla. Ulla Ylönen. 1987

Lisäksi käytössäni on ollut kaupungin pohjakartta korkeuskäyrineen ja johtokarttoineen, nykyiset kaavakartat, vanhoja kairaustietoja, sekä rakennusvalvonnan arkistoista löytyneitä nykyisten rakennusten piirustuksia.

Joulukuun 2017 ja tammikuun 2018 aikana on järjestetty tonttien omistajien kanssa tapaamiset, joissa on kuultu heidän ajatuksiaan ja ehdotuksiaan alueen kehittämisestä. Olen myös haastatellut tonttien mahdollisia tulevia käyttäjiä, sekä muita alueen toimijoita ja kuullut heidän ajatuksiaan. Haastateltavina ovat olleet toiminnanjohtaja Liisa Marsio Imatran Kaupunkikeskusta ry. Imitsi, toimitusjohtaja Jukka Aallikko Imatra Base Camp Oy sekä toimitusjohtaja Aki Keskinen Imatran Seudun Kehitysyhtiö Oy. Vanhusten ja vammaisten palvelutalosta ja keskuksista olen keskustellut Eksoten edustajien kanssa. Imatran Geopark-hankkeen näkemyksen on esittänyt Topiantti Äikäs hankkeen edustajana. Näitä ajatuksia on eritelty jäljempänä suunnittelun tavoitteiden kohdalla.

³ Imatrankoski - Kaupallisten palvelujen kehittämisohjelma v. 2020. Imatran Kaupunki. Ramboll Finland Oy / Helsinki Zurich Office Oy

⁴ Imatran kaupungin www-sivut, väestökehitystilastot. Lähde Tilastokeskus. Saatavuus www.imatra.fi/tietoa-imatrasta/tilastot <<http://www.imatra.fi/tietoa-imatrasta/tilastot>>



Kuva 1: Suunnittelualue ilmakuvassa (Imatran kaupunki, karttapalvelu)
Ilmakuvasta puuttu vastavalmistunut Einonkadun uusi asuin- ja liikerakennus



Kuva 2: Suunnittelualue opaskartassa (Imatran kaupunki, karttapalvelu)

2.1 IMATRANKOSKEN JA IMATRAN MATKAILUN HISTORIAA

Suunnittelualue sijoittuu Imatran tärkeimpien matkailunähtävyyksien, Vuoksen, Imatrankosken ja Imatran Valtionhotellin välittömään läheisyyteen.

Vuoksi syntyi noin 5700 vuotta sitten, kun lännessä maan kohoamisen myötä Saimaan vesistön vedet purkautuivat Salpausselän harjun läpi kohti Laatokkaa. Vuoksen koskista kuuluisin on Imatra, Imatran koski. Imatran maine on tunnettu jo esi-isien aikaan, koskesta on mainintoja kansanrunoudessa muun muassa Kalevalassa. "Ei ole Vuoksen voittanutta, Yli käynyttä Imatran".

1700- ja 1800-luvuilla Imatrankoskesta kehittyi merkittävä kansainvälinen matkailukohde. Kohokohta oli Katariina Suuren vierailu vuonna 1772. Kosken rannoille oli jo silloin pystytetty huvimajoja, joista luonnonnähtävyyttä voitiin ihastella. 1800-luvulla matkailijoiden määrä Imatralle erityisesti Pietarista kasvoi. Kiitosta saivat Suomen hyväkuntoiset maantiet ja kattava kestikievariverkosto. Tärkeä kestikievari sijaitsi Siitolassa Vuoksen itärannalla, näillä kohdin sijaitsi myös Vuoksen ylityskohta.

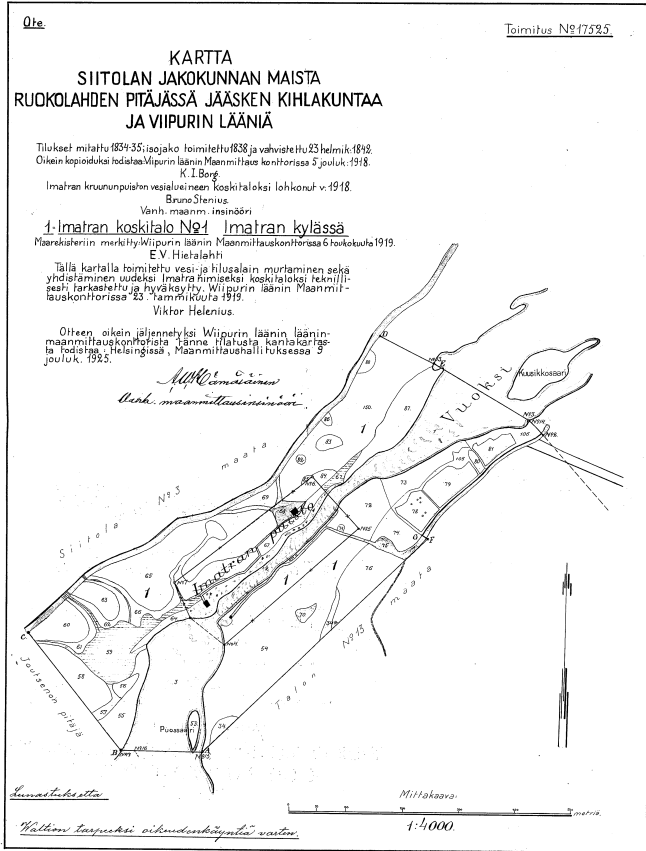
1820-luvulla ensimmäisen kerran kosken rantametsiä kutsuttiin virallisesti puistoksi, kun maaherra Otto Wilhelm Klinckowström määräsi Imatran äärellä kasvavan metsän, jota uhkasi mm. kasken poltto, kaatamisen ehdottomasti kielletyksi. Heinäkuussa 1842 keisari Nikolai I päätöksellä, kuvernööri Fredric Stevenin esityksestä, perustettiin Imatran Kruununpuiston luonnonsuojelualue. Alue sisälsi Isojaossa 1838 valtion hallintaan lohkaistut ranta-alueet, johon kuului koski kapeine rantakaistoineen lähes kokonaan. Tähän alueeseen liitettiin vielä alueita itärannan tiloista. Tämä oli ensimmäinen kerta, kun lainsäädännölliset keinot ulotettiin alkuperäisen miljööön säilyttämiseen⁵.

Ensimmäinen majatalo Kosken rannalle, nykyisen valtionhotellin paikalle, valmistui vuonna 1846. Se oli vaatimaton puurakennus. Vuonna 1870 avattiin ratayhteys Pietarin ja Viipurin välille. Se vilkastutti matkailua myös Imatralle, ja loi kysyntää korkeatasoiselle hotellille. Viipurilaiset liikemiehet kauppias Aleksander Kanninin johdolla perustivat Imatra Aktiebolag-yhtiön. Tämä Imatra-Yhtiö oli Suomen ensimmäinen varsinainen matkailuyhtiö. Se organisoi pakettimatkoja kuljetuksineen ja majoituksineen Viipurista Imatralle. Yhtiö rakennutti vanhan majatalon paikalle uuden kaksikerroksisen sveitsiläistyyliisen puurakenteisen hotellin suunnittelijanaan rakennushallituksen ylitrehtööri, arkkitehti Hampus Dalström. Hotelli valmistui vuonna 1871. Vuonna 1872 kosken ylitse rakennettiin köysirata, jolloin kosken ylitys onnistui korissa. Siltasuunnitelmia oli, mutta ei vielä toteutusasteella.

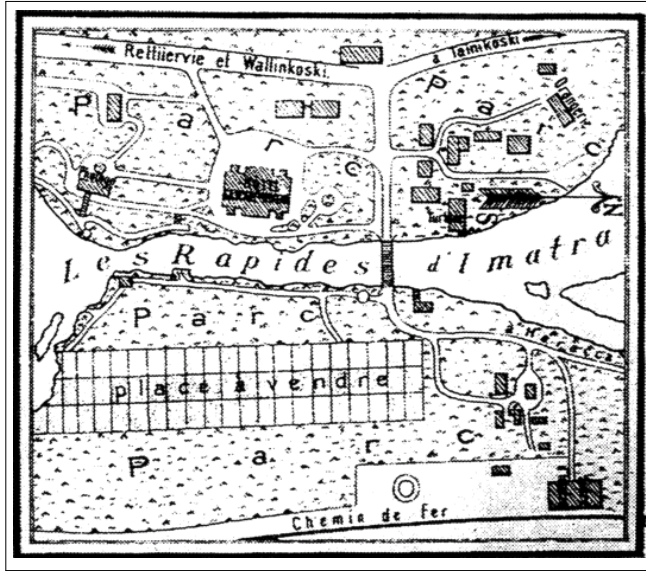
Vuonna 1892 rautatie valmistui Imatralle asti, ja vihdoin avautui myös uusi silta Imatran kosken yli. Teräsrakenteisen sillan oli suunnitellut yli-insinööri Theodor Tallqvist. Myös uusi suurempi hotellirakennus valmistui edellisen viereen palvelemaan lisääntyviä matkailijamääriä, olihan Imatra 1890-luvulla Suomen suosituin matkailukohde. Uusi hotelli oli arkkitehti Magnus Schjerfbeckin piirtämä myös niin kutsuttua sveitsiläistyyliä edustava puurakennus. Uusi hotelli ehti toimia vain vuoden ajan ennen tuhoutumistaan tulipalossa vuonna 1894. Myös vanha hotelli tuhoutui tulipalossa vuonna 1901, ja tällöin nousi tarve kokonaan uudelle hotellirakennukselle.

Vuonna 1902 Suomen senaatti päätti käynnistää uuden hotellin suunnittelutyön. Arkkitehti Usko Nyströmin suunnittelema kansallisromanttisia piirteitä sisältävä jugend-kivilinna rakennettiin valtion kustannuksella. Se valmistui vuonna 1903 ja sai nimekseen Grand Hotel Cascade. Se on yksi Suomen rakennustaiteen helmistä.

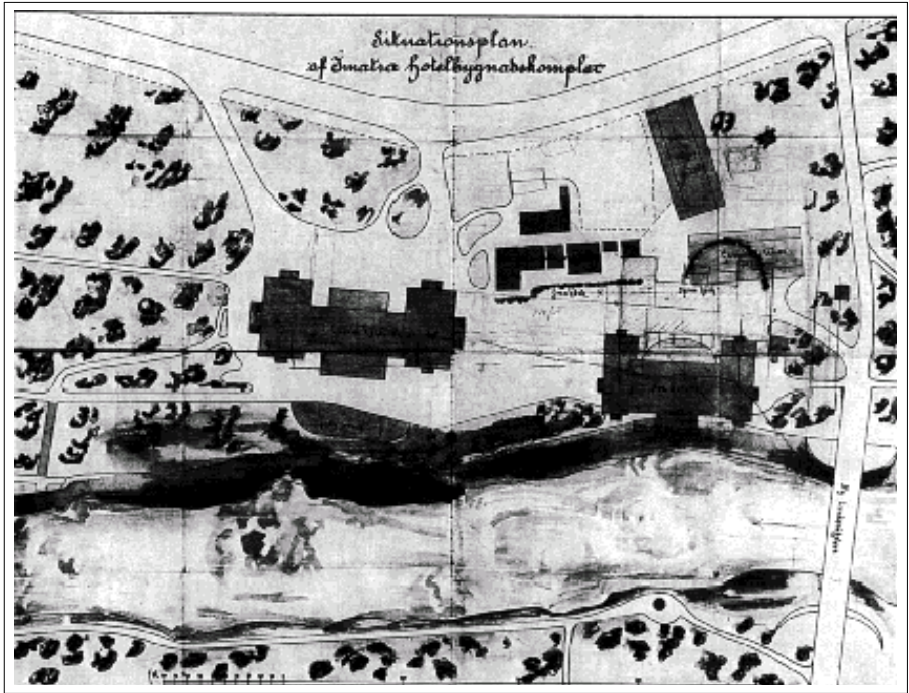
Imatrankoski padottiin ja uusi voimalaitos valmistui vuonna 1929. Koskinäytöksiä järjestetään edelleen kesäisin, jolloin vapaana virtaavia kosken kuohuja pääsee ihastelemaan, ja Imatrankoski on yhä nykyään Imatran tärkein matkailunähtävyys.



Kuva 3: Kartta vuodelta 1842, johon on merkitty Imatran puistorajaus.



Kuva 5: Imatran mainoskartta vuodelta 1898 (osa esitteestä). Åbo Akademin kuvakokoelma.



Kuva 4: Tonttikartta Imatran hotellien ja ulkorakennusten sijainnista sekä puiston rakenteesta vuodelta 1893. IYA. MMA.



Kuva 6: Valtionhotelli vasta valmistuneena sillalta kuvattuna. Valokuv. Atelier Imatra. Museovirasto.

2.2 KAUPUNKISUUNNITTELUN HISTORIAA IMATRANKOSKEN ALUEELLA

Imatra nimettiin kauppalaksi vuonna 1948, tällöin yhdistettiin osa Ruokolahden kunnasta, Jääskén kunnan rajan tälle puolelle jääneet osat, sekä osia Joutsenosta. Arkkitehti, professori Alvar Aalto laati Imatran kauppalan yleisemakaavan vuonna 1953, joka perustui teollisuuslaitosten sijaintiin ja kolmeen keskustaajamaan. Kaavoitus lähti ajatuksesta, että kaupunki kasvaa reunoilta sisään päin, päin vastoin kuin yleensä. Kaavan ideat eivät ole päässeet toteutumaan väestön kasvun paljon kaavan laadinnan aikaan ennakoitua pienemmän määrän takia. Kaupungiksi Imatra nimitettiin vuonna 1971.

Yleisemakaavan Imatrankosken kaavaselosteessa Imatrankoski nähdään tärkeimpänä kauppalan kolmesta vanhasta keskuksesta, ja sen asemakaavan tärkeimmäksi osaksi nähtiin Keskustorin ja kosken ympäristön *"muovailu niin, että muodostuu kaupankäyntiä ja liikennettä hyvin palveleva organismi ja joka hyvin liittyy ympäristön erikoislaatuiseen geografiaan"*.⁶

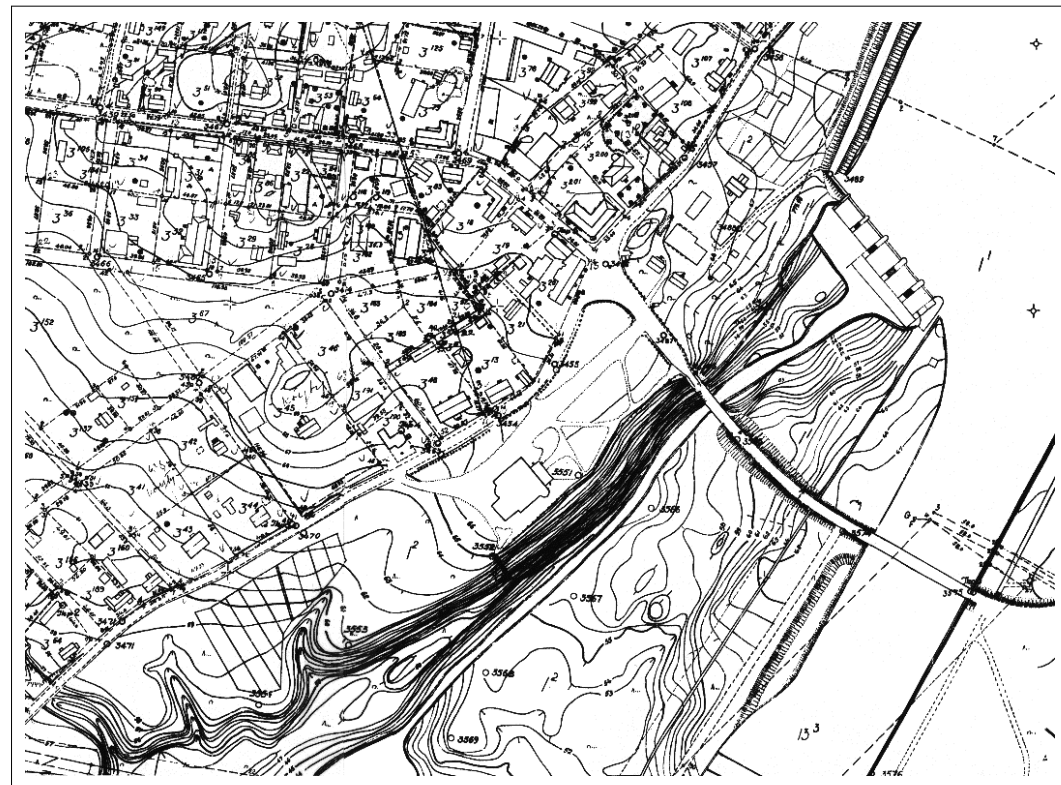
Aallon suunnitelmien pohjalta laadittiin kauppalan asemakaavat aina 1960-luvulle saakka. Imatrankosken asemakaava valmistui vuonna 1955. Imatran ensimmäinen linja-autoasema perustettiin vuonna 1952 Valtionhotellin tontille Imatrankoskentie, Tainionkoskentie ja Viipurintien risteykseen. Toteutettu liikenneaukio kavensi tältä osin merkittävästi puistorakennetta koskiuoman partaalla. Hotellin sisäänkäynnille puiston halki johtanut Viertotieyhteys poistui ja Viipurintietä reunustavista kuusiainoista luovuttiin⁷. Liikenneaukiotoimintaa varten tontille rakennettiin pienimuotoinen palvelurakennus, jossa nykyisin toimii Bar&Cafe Kuohu. Rakennus edustaa funktionalismin tyyliä.

Imatrankosken asemakaavassa liikenneaukiota ei kuitenkaan laajennettu kokonaisuudessaan Aallon ajatusten mukaisesti vaan Imatrankoskentie pohjoispuoleinen alue osoitettiin puistoalueeksi. Hotellin talousrakennuksilta vapautuneelle alueelle toteutettiin 50-luvun lopulla kaavan mukaisesti kauppalan ensimmäinen puisto - nykyinen Koskipuisto. Se on aikaansa hyvin edustava puistosuunnitelma istutuskokonaisuuksineen, lasten leikkipaikkoineen ja vesialtaineen. Valtionhotellin tontille kaavassa merkittiin Viipurintien ja liikenneaukion reunaan noin 15 metriä leveä vyöhyke, joka määriteltiin *"istutettavana pidettäväksi tonttimaaksi, jolle ei saa rakentaa"*.⁸

6, 7, 8 Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003



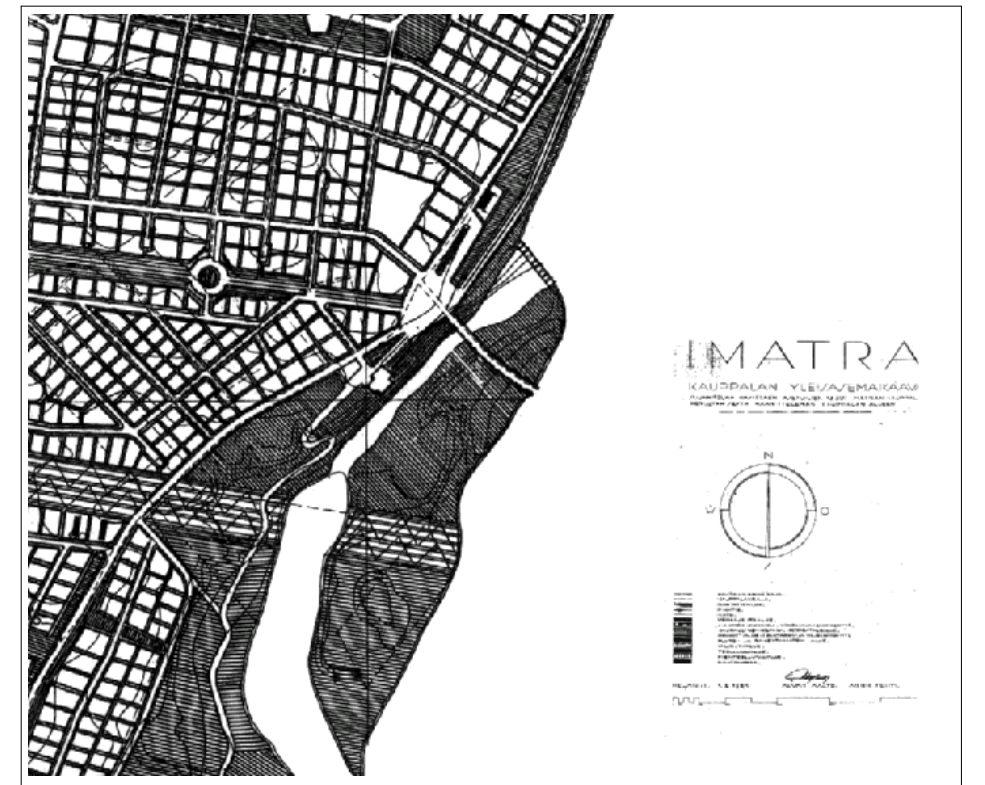
Kuva 7: Ilmakuvaosa Imatrankoskesta vuodelta 1937. Maanmittauslaitos. Ilmakuva näkyy Valtionhotellia vastapäätä aumakattoinen ns. Piponiuksen talo sekä harjakattoinen "Kirjakauppa" eli ns. Lähteen talo.



Kuva 8: Toimituskarttaosa 1940-luvulta Imatrankoskesta



Kuva 9: Hotelli Imatra v. 1939. Veikko Puskan kuva-aineistot.



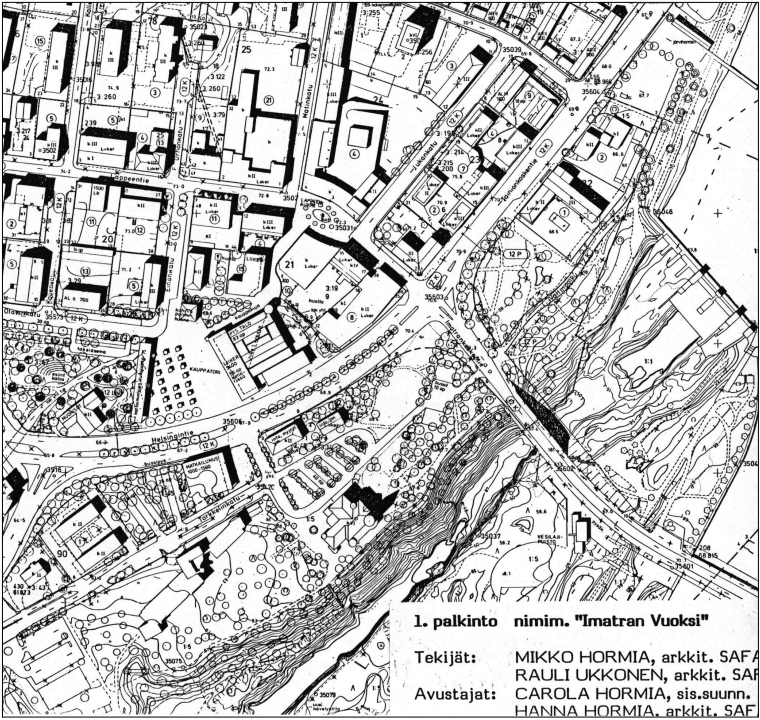
Kuva 10: Imatran kauppalan yleisemakaavaosa 4. Imatrankoski, laatinut arkkitehti Alvar Aalto vuonna 1951.

Imatran kauppalan yleiskaavatoimikunta hyväksyi vuonna 1969 Imatrankosken kaavarungon, jossa päätettiin muun muassa Helsingintien linjauksesta, linja-autoaseman sijoituksesta sekä torin järjestämisestä. Päätös merkitsi luopumista Aallon keskustasuunnitelman aukiosommitelmasta katuakseleineen. Uusi Helsingintie toteutettaisiin nelikaistaisena pääväylänä leveine keskikaistoineen⁹. Helsingintien linjaus halkaisi olemassaolevan korttelirakenteen ja aiheutti kaupunkirakenteen hajoamisen Valtionhotellin länsipuolella. Valtionhotellin kohdalla katulinjaus peitti alleen muun muassa ns. Napinkulman kiinteistön sekä Piponiuksen ja Kirjakaupantalojen piha-alueet, jättäen viimeksi mainitut rakennukset varsin pienille tonteille kahden liikenneväylän väliin.

Asemakaavalla käsiteltiin Helsingintien ja Imatrankosken koskiuoman välinen alue. Koska Viipurintie siirtyi uudelle paikalleen, nimettiin entinen tonttikaduksi jäävä katu Torkkelinkaduksi. Valtionhotellin tontille samoin kuin korttelille 92 annettiin tiukat, säilyttävät asemakaavamääräykset huomioiden rakennusten kulttuurihistoriallinen ja arkkitehtoninen arvo¹⁰. Inkerinaukion alue merkittiin kaavassa Lp-pysäköimisalueeksi. Myös Imatran yleiskaavassa vuodelta 1982 Valtionhotellin ympäristö merkittiin SR-alueeksi. Alue sisälsi Kruunupuiston sekä myös Torkkelinkadun varrelta Piponiuksen ja Lähteen talot. Selostuksessa todetaan: "Aluetta koskevassa suunnittelussa on otettava huomioon, että alue sisältää arvokkaita suojeltavaksi tarkoitettuja kohteita ympäristöineen."

Vuonna 1988 järjestettiin Imatrankosken keskustan yleinen aatekilpailu, jonka voitti ehdotus "Imatran Vuoksi" tekijöinään Arkkitehdit Mikko Hormia ja Rauli Ukkonen. Palkintolautakunta arvioi ehdotuksen onnistumista Valtionhotellin ympäristön osalta seuraavasti: "Valtionhotellin luonne puistolinnana on oivallettu. Sen ympäristö on suunniteltu kokonaisuutena puistoksi ja vältetty erilliset kioski- ym. rakennelmat sijoittamalla matkailua palvelevat toiminnot säilytettäviin rakennuksiin. Valtionhotellin kaupunkikuvallista merkitystä on korostettu herkästi näkymäakselilla. Bussien sijoittaminen Inkerinaukiolle esitetyllä tavalla ei ole mahdollista."¹¹

Vuonna 2001 hyväksyttiin tarkennettu keskustasuunnitelma uuden torikeskuksen toteutusta varten. Suunnitelman kaupunkisuunnitteluosasta vastasi arkkitehtioimisto B&M Oy, ja liikenteen ja ympäristön osalta LT-Konsultit Oy. Suunnitelmassa Helsingintien pohjoispuoli rakentuu nelikerroksisista asuin- ja liikerakennuksista, jotka rajaavat keskelleen uuden keskustorin. Torilta avautuu kulkuyhteys ja näkymiä Valtionhotellin puistoon päin. Suunnitelman pohjalta hyväksyttiin torin ympäristön asemakaavan päivitys vuonna 2002¹².

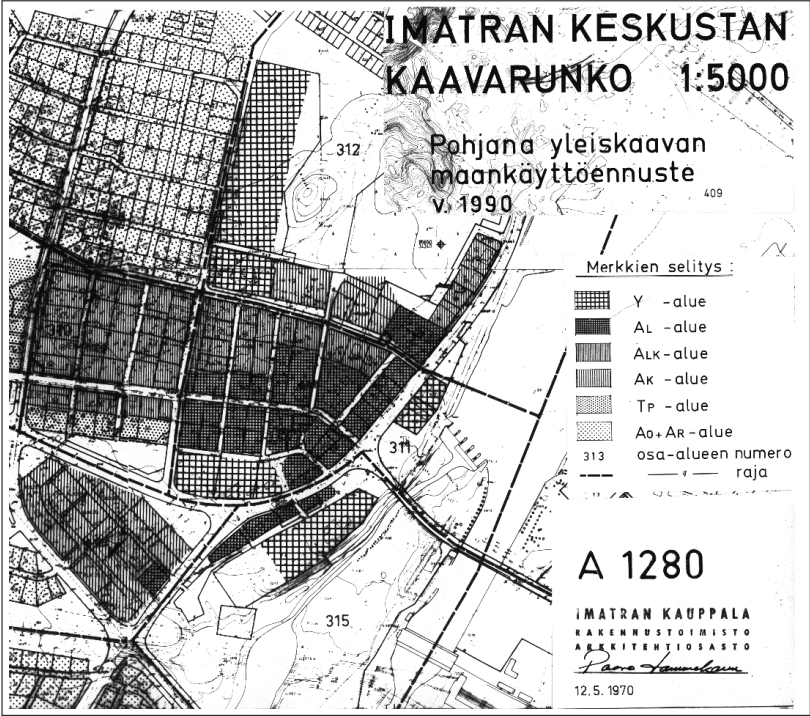


Kuva 14: Imatrankosken keskustan yleisen aatekilpailun voittajaehdotus v. 1988

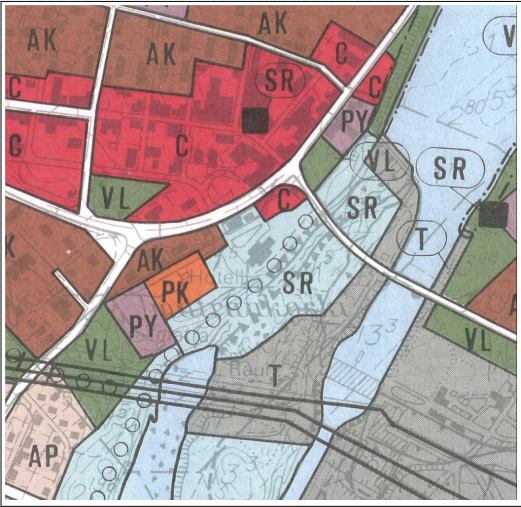
9 - 12 Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys.
Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003



Kuva 11: Ilmakuvaosa Imatrankoskesta vuodelta 1963. Maanmittauslaitos. Ilmakuvaassa näkyy hotellin pohjoissivustan ns. uimahallisiipi, joka valmistui vuonna 1953 arkkitehti Aarne Ervin suunnitelmien mukaan. Siipiosa purettiin hotellin restauroinnin yhteydessä vuonna 1984.



Kuva 12: Imatran keskustan kaavarunko-osa vuodelta 1970.



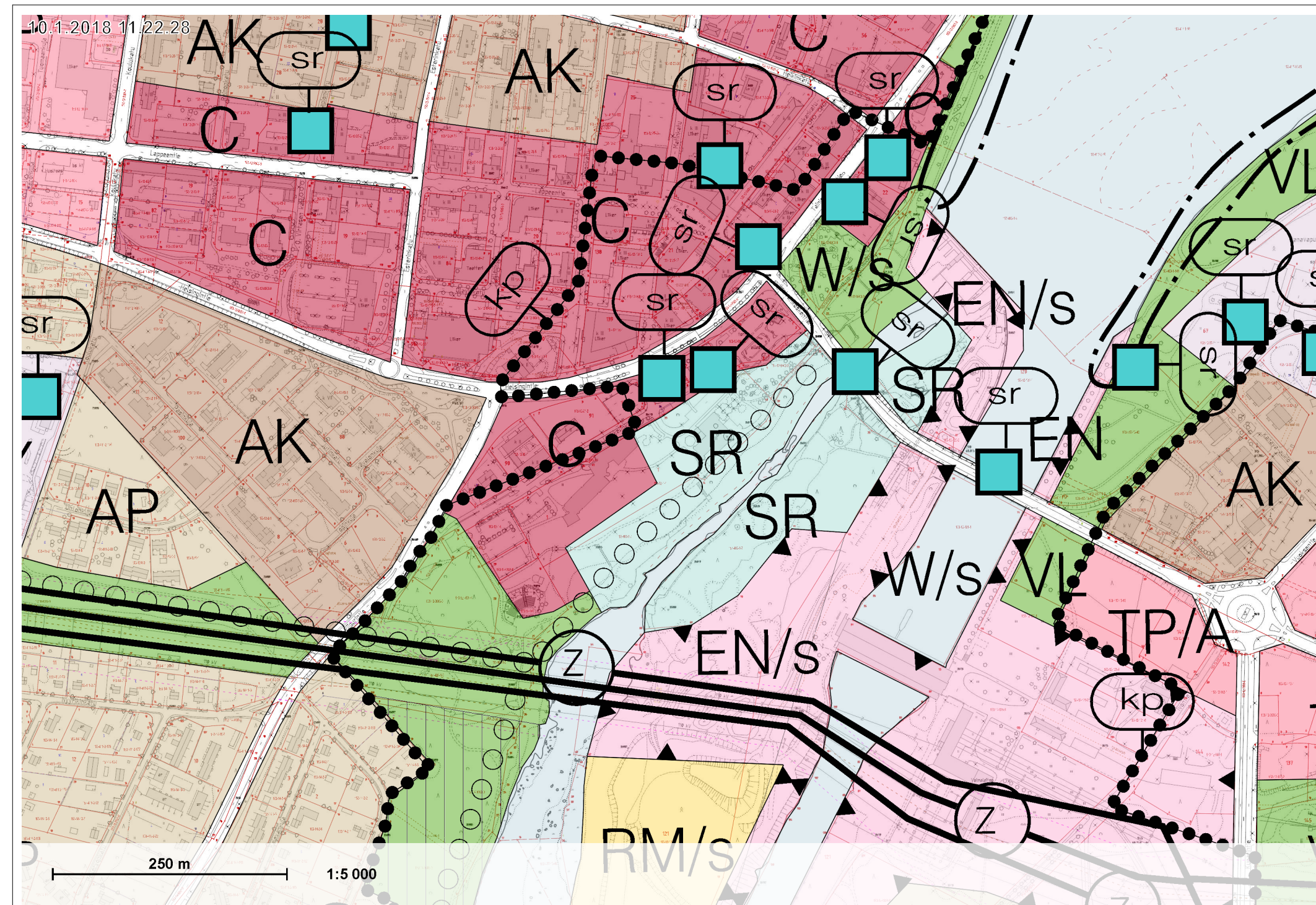
Kuva 13: Imatran yleiskaavaosa vuodelta 1982



Kuva 15: Keskustan yleissuunnitelman asemapiirros vuodelta 2001

2.3 NYKYINEN KAAVATILANNE: YLEISKAAVA

Nykyisessä yleiskaavassa, joka on hyväksytty vuonna 2004, Valtionhotellin ja Kruununpuiston alue on merkinnällä SR eli "Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue". Muu suunnittelualue on merkinnällä C eli keskustatoimintojen aluetta. Sr-merkinnällä eli suojeltaviksi rakennuksiksi on merkitty Pioniuksen talo ja Lähteen talo. kp-merkinnällä on rajattu alue, joka on "kansallisen kaupunkipuiston intressialue kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi".



Kuva 16: Yleiskaavaote. Imatran kaupunki, karttapalvelu

2.5 NYKYINEN RAKENNUSKANTA

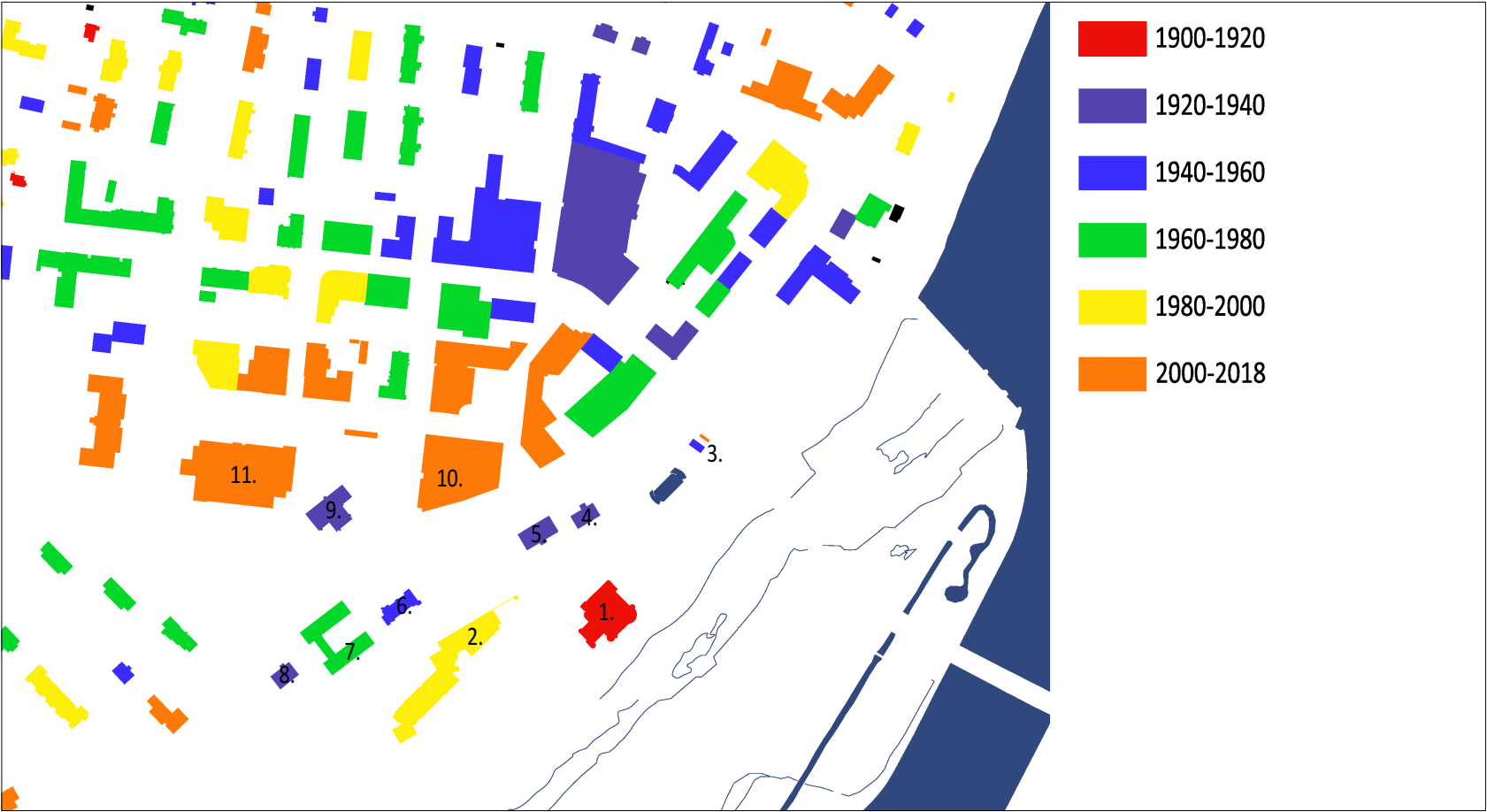
Imatrankosken vanhin rakennus on Imatran Valtionhotelli, joka on rakennettu vuonna 1903. 1900-luvun alkuvuosilta on peräisin lisäksi pari puista asuinrakennusta, jotka eivät sijaitse suunnittelualueella. Seuraavaksi vanhimmat keskusta-alueen rakennukset ovat Valtionhotellia vastapäätä sijaitsevat Piponiuksen talo, jonka rakennusvuodet ovat 1925-27, sekä viereinen niin kutsuttu Lähteen talo tai Kirjakaupan talo, joka on siirretty nykyiselle paikalleen 1920-luvulla. Samaa aikakautta edustaa myös suunnittelualueella sijaitseva Kerhotalo Koskis eli entinen Osuusliike Imatran Eka-Leipomo. Leipomo on rakennettu vuonna 1925. Suunnittelualueetta voisi melkein kutsua Imatran vanhaksi kaupungiksi.

Kaupallinen keskusta edustaa uudempaa rakentamista 2000-luvulta. Uusimpia rakennuksia ovat Imatran uusi teatterirakennus Olavinkadulla, joka valmistui vuonna 2017, sekä Einonkatu 6:ssa sijaitseva uusi liike- ja asuinrakennus, joka valmistui vuoden 2018 alussa. Kaupallisen keskustan kehittäminen jatkuu edelleen. Seuraavana vuorossa on niin kutsuttu "Napinkulman kiinteistö" tai "Osuuspankin talo" Helsingintien, Imatrankoskentien ja Tainionkoskentien risteyksessä, Inkerinaukiota vastapäätä. Kaavoitustyö ja hankesuunnitelman laadinta tontin osalta on käynnissä. Tontti on Imatrankosken ydin, ja ehdottomasti keskustan näkyvin ja tärkein tontti. Nykyinen rakennus on kaksikerroksisena tehoton ja lisäksi huonossa kunnossa. Uusi rakennus on todennäköisesti huomattavasti nykyistä korkeampi. Toimintoina tulee olemaan keskustatoimintoja, liiketilaa ja mahdollisesti hotelli tai asuntoja.

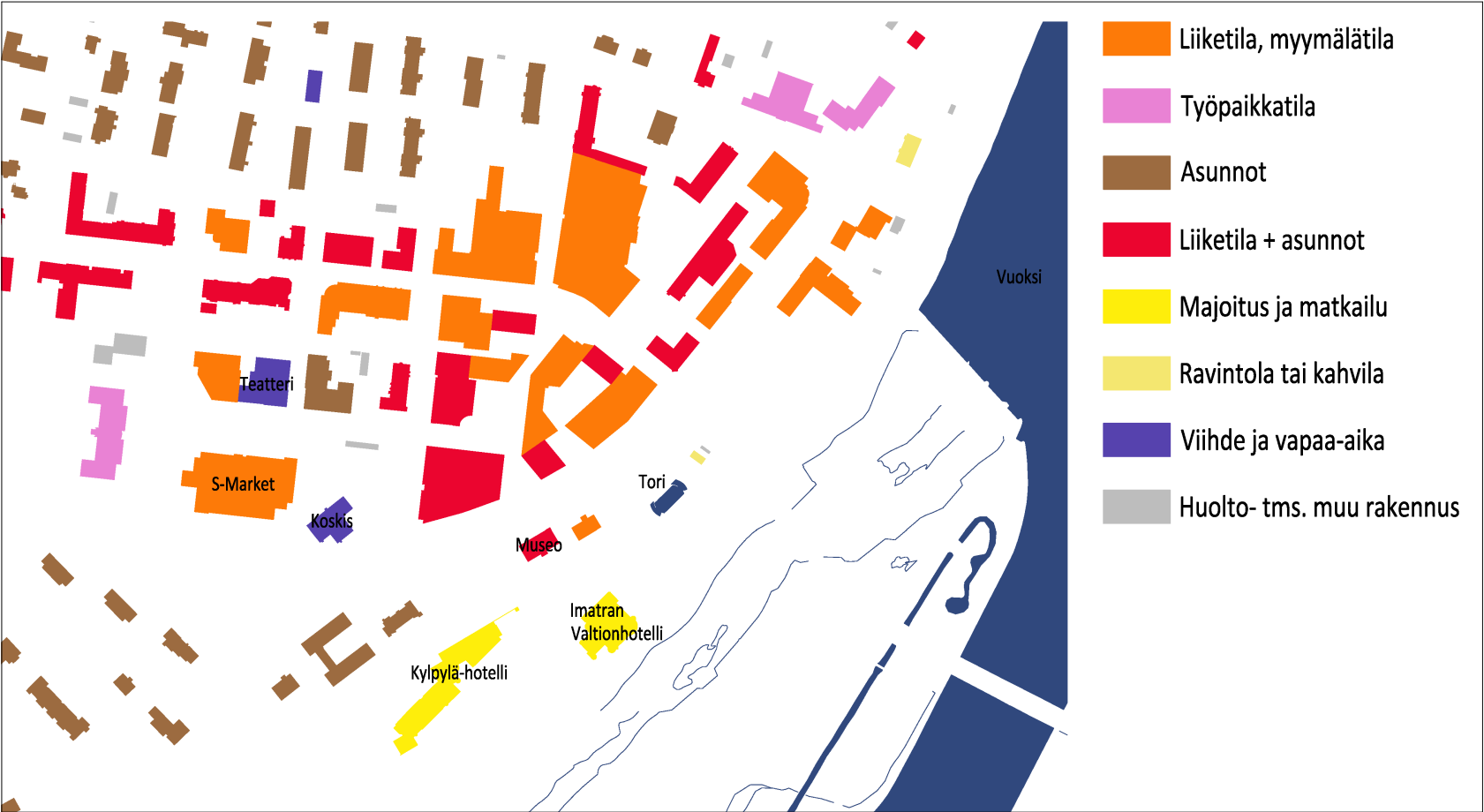
Toiminnallisesti suunnittelualue sijaitsee keskustapalveluiden, matkailun ydinalueen sekä asumiseen painottuvan alueen risteyskohdassa. Kortteli 92 on matkailun ydinaluetta, sijaitsevathan vieressä Imatran Valtionhotelli, vanha koskiuoma ja Kruunupuisto. Kortteli 91 on vielä kaupallisen keskustan ja matkailun alueen reunassa, mutta kortteli 90 jää jo syrjempään keskustatoiminnoista ja on enemmän asumiseen painottuva. Kortteli 140 liittyy vielä selkeästi kaupalliseen keskustaan ja keskustamaisella rakentamisella saataisiin myös S-Marketin kiinteistö liitettyä paremmin nykyisiin kaupallisiin toimintoihin. Korttelien sijainnit on esitetty sivulla 14.

Suunnittelualueen nykyiset rakennukset:

1. Imatran Valtionhotelli
 - Jugend-tyylinen hotellirakennus. Rakennusvuosi 1903
 - Suunnittelija Usko Nyström
2. Valtionhotellin laajennus, kongressihotelli ja kylpylä
 - Rakennusvuosi 1985
 - Suunnittelija Ilmo Valjakka
3. Funkkiskioski, nyk. Bar&Cafe Kuohu
 - Rakennusvuosi 1955
4. "Lähteen talo", entinen Hotelli Imatra
 - Rakennusvuosi 1900-luvun alku, siirretty nykyiselle paikalle 1920-luvun lopulla
 - Alempi kerros hirsirunkoinen, 2. kerros rankarakenteinen
5. "Piponiuksen talo"
 - Kivirakenteinen asuinrakennus. Alakerrassa toimii museo
 - Rakennusvuosi 1925-27
 - Suunnittelija mahdollisesti Uno Ullberg, mutta tästä ei varmaa tietoa
6. Ent. leipomon asuinrakennus
 - Rakennusvuosi 1953
7. As. Oy Imatran Torkkelinkatu 9
 - Rakennusvuosi 1973
 - Suunnittelija Piirustustoimisto Keijo Jantunen & Kump.
8. Asuinrakennus
 - Kaksikerroksinen, kivirakenteinen. Rakennusvuosi 1935
9. Kerhotalo Koskis, ent. Osuusliike Imatran Eka-leipomo
 - Rakennusvuosi 1925
10. Koskitori
 - Rakennusvuosi 2004
 - Suunnittelija Arkkitehtistudio Vuorinen Oy
11. S-Market Imatrankoski
 - Rakennusvuosi 2009
 - Suunnittelija Arkkitehtuuritoimisto Manninen



Nykyisten rakennusten rakennusvuodet 1:5000



Nykyisten rakennusten käyttötarkoitukset 1:5000

2.6 NYKYINEN LIIKENNE JA AUTOPAICOITUS

Liikenteellisesti Helsingintie on keskusta-alueen pääliikennereittejä, ja ajoneuvoliikenteen solmukohta Viipurintien ja Imatrankoskientien välillä. Myös julkisen liikenteen reitit kulkevat Helsingintien kautta, vaikkakin linja-autopysäkit sijaitsevatkin Olavinkadulla, samoin kuin taksiasema.

Torkkelinkadulle ajetaan tällä hetkellä Helsingintien kautta Piponiuksen talon kulmalta. Torkkelinkadulla ei ole läpiajoa. Suurimpia liikennemääriä aiheuttavat kesäteatterin liikenne, hotellin saattoliikenne sekä turistibussiliikenne.

Kevyen liikenteen reitit kulkevat pääasiassa katujen varsilla kevyen liikenteen väylillä, pyörät ja jalankulkijat samoilla alueilla. Tärkeä kevyen liikenteen reitti Mansikkalan suuntaan kulkee Torkkelinkatua pitkin torin läpi jatkaen Vuoksen vartta. Meltolasta päin keskustaan tultaessa kevyen liikenteen reitti alittaa Helsingintien alikulkutunnelissa S-Marketin ja Koskisen nurkalla.

Nykyiset maanalaiset paikoitushallit sijaitsevat Olavinkadun vieressä S-Marketin kellarikerroksessa sekä S-Marketin paikoitusalueen ja taksiaseman alapuolella. Lisäksi paikoitusta on Nepparin eli entisen torin ja sitä ympäröivien rakennusten alla, ja uusimman rakennustyön yhteydessä paikoitus laajeni myös Einonkadun alle uuden rakennuksen kohdalla. Paikoitukseen ajetaan Einonkadun puolelta sekä Esterinkadun puolelta S-Marketin päädyssä.

Nykyisiä maanpäällisiä paikoitusalueita on Olavinkadun varressa S-Marketin edustalla, Helsingintien varressa, Valtion hotellin edustalla (joka on suurimmaksi osaksi hotelliasiakkaiden käytössä) sekä Torkkelinkadun päässä.

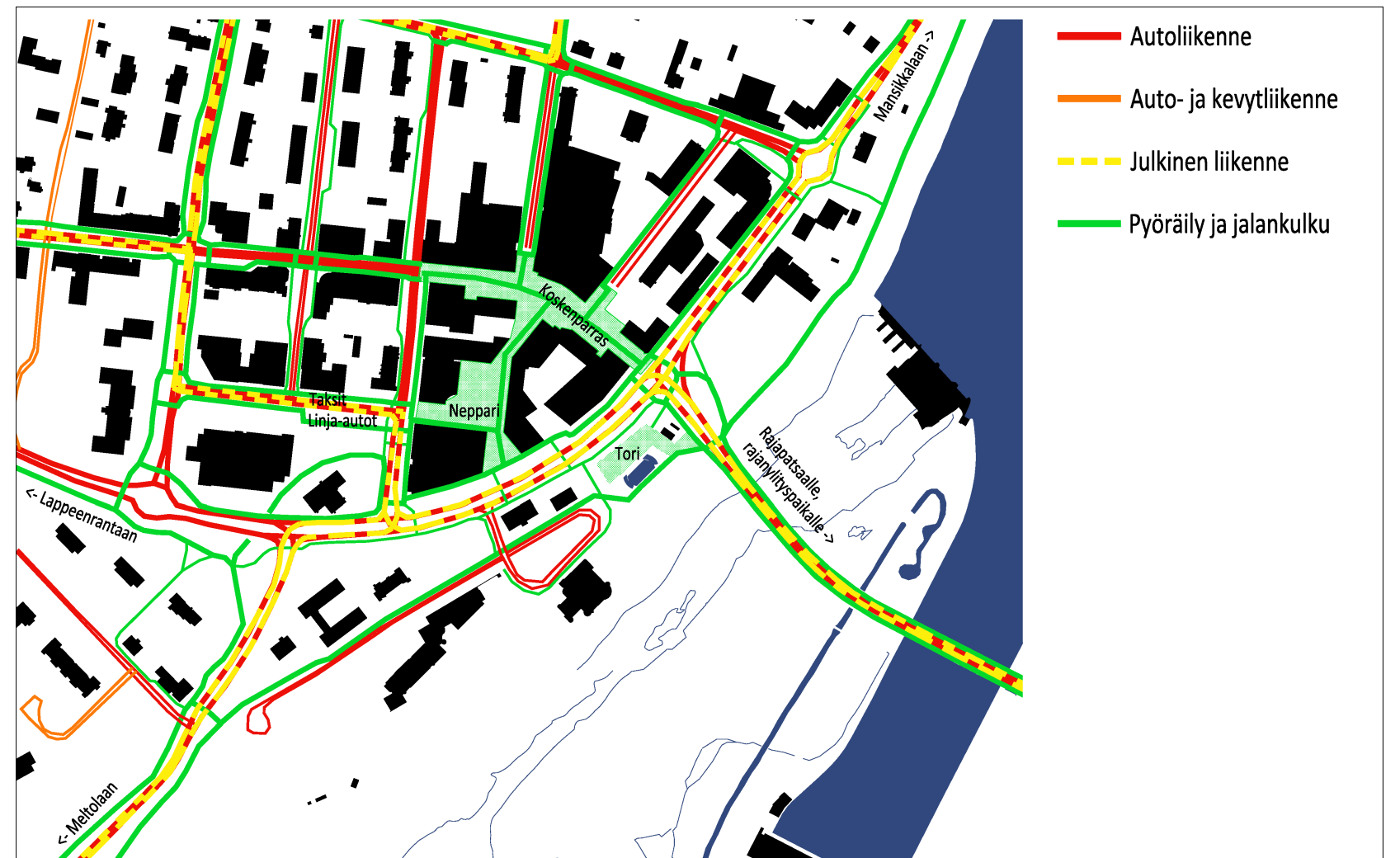
Liikenteellisiä ongelmakohtia on muun muassa Helsingintie jalankulkijan kannalta. Helsingintie on hieman hankala ylittää, ylityspaikkoja on vähän etenkin Viipurintien risteysalueella, ja ne ovat turvattomia. Imatrankoskientien valoristeyksessä vaaratilanteita aiheuttaa kääntyvä liikenne, ja korotetuilla suojateilla nelikaistaisuus, koska moni autoilija jättää noudattamatta pysähtymissäntöä suojatielle.

Myös Olavinkatu on jalankulkijan kannalta vaikeasti hahmotettava. Kulkiessa joutuu puikkelehtimaan monien liittymien yli, ja selkeät jalankulkureitit puuttuvat. Reitit ovat myös ahtaita muun muassa bussikatoksista johtuen.

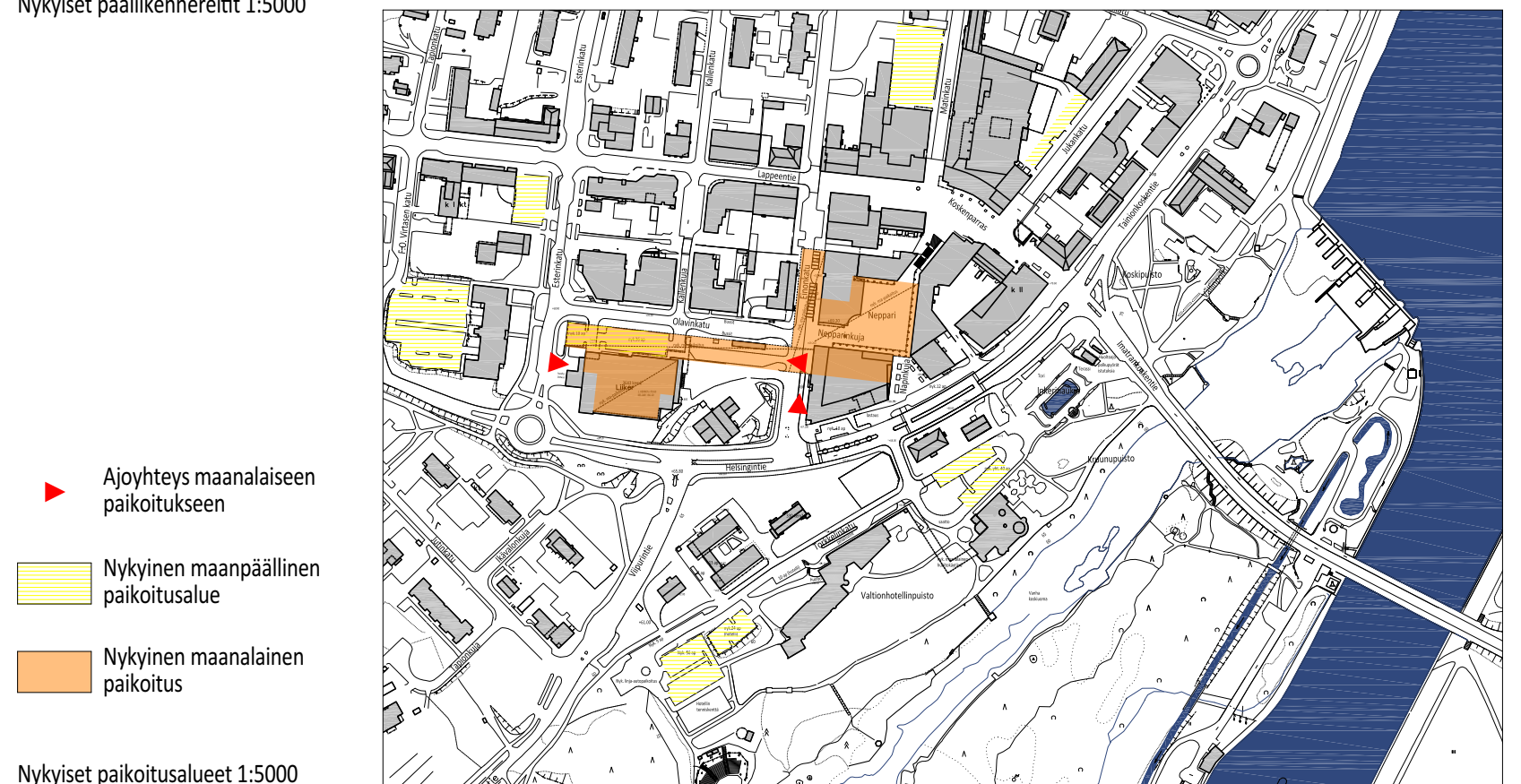
Myöskään pyöräilijän kannalta keskusta-alueen reitit eivät ole kovin toimivia. Torkkelinkadun varressa on leveä kevyen liikenteen reitti, mutta se katkeaa torille tultaessa. Keskustan läpi ei kulje selkeää pyöräilyreittiä, vaan Koskenpartaallakin seikkaillaan jalankulkijoiden seassa.

Yksi ongelmakohta on turistibussien saattoliikenne ja paikoitus. Tällä hetkellä päivämatkalaisten bussit tukkivat Valtionhotellin edustan, koska keskusta-alueella ei ole selkeää paikkaa, johon bussit voisivat pysähtyä.

Pysäköintipaikkoja autoille toivotaan yleisesti koko keskusta-alueelle lisää, erityisesti torin ja Valtionhotellin yhteyteen kaivataan lisää asiakaipaikoja.



Nykyiset pääliikennereitit 1:5000



Nykyiset paikoitusalueet 1:5000

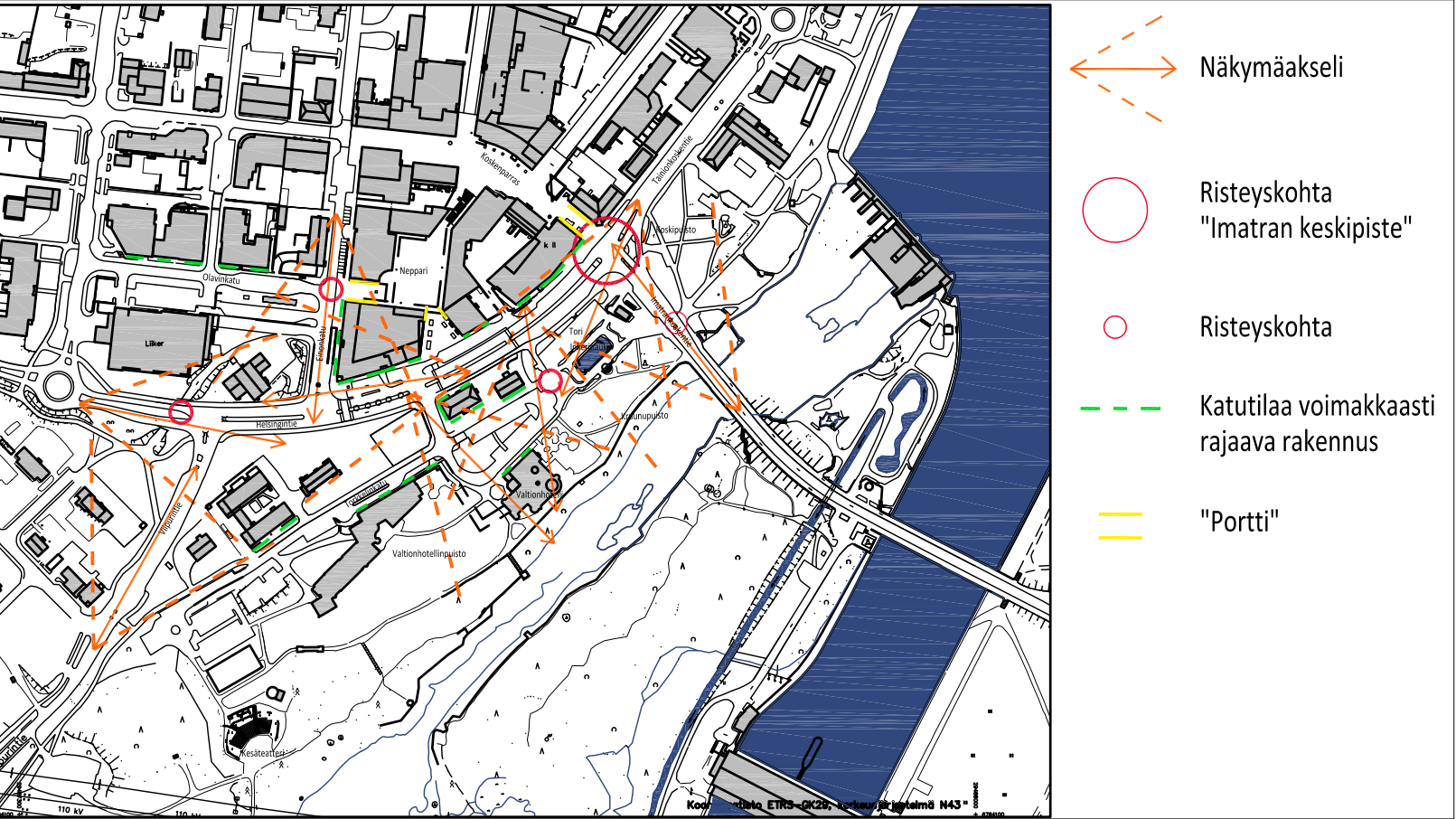
2.7 NYKYTILANNE: KAUPUNKIKUVALLINEN ANALYYSI, NÄKYMÄT JA VIHERALUEET

Mielikuvissa Imatrankosken ja koko Imatran keskipisteeksi mielletään Helsingintien, Imatrankoskentien ja Tainionkoskentien risteys. Risteys on myös liikenteellisesti tärkeä solmukohta eri kaupunginosien välillä. Risteyksessä kaksi rakennusta, Napinkulman entinen Osuuspankin rakennus ja niin kutsuttu Rosson talo, muodostavat paitsi portin kävelykatu Koskenpartaalle myös näkymän päätepuiston Imatrankosken silloilta tultaessa.

Porttiaiheita ja katutilan tiivistymiä on myös Nepparin aukion laidoilla Helsingintielle ja Olavinkadulle kuljettaessa. Helsingintiellä ja Olavinkadulla katutila leviää ja on paikoin epämääräinen, Olavinkadulla taksiaseman ja paikoitusalueiden takia, Helsingintiellä taas leveiden ajoväylien ja paikoitustaskujen takia. Torkkelinkatua voimakkaasti rajaavat osittain Valtionhotellin laajennusosa, sekä 1970-luvun kerrostalo. Valtionhotellin edustaa rajaavat Piponiuksen talo ja Lähteen talo, sekä tietyksi itse Valtionhotelli. Muuten Torkkelinkatua rajaavat puurivit.

- Tärkeitä näkymiä ja näkymän päätepuistoja:
- Tainionkoskentieltä katsottuna näkymän päätepuistona on Valtionhotelli, sekä Lähteentalon pääty. Lähteentalon pääty hallitsee myös Inkerinaukiota Valtionhotellin lisäksi
 - Koskis toimii päätepuistona Helsingintietä kuljettaessa sekä Viipurintien suunnasta
 - Entisen leipomon asuinrakennuksen tontti päätepuistona Lappeenrannasta päin tultaessa
 - Valtionhotellin näkyminen tärkeää erityisesti Inkerinaukion suunnasta, torni näkyy pitkälle myös Lappeenrannasta päin tultaessa Helsingintielle

Viheralueet:
Suunnittelualue sijaitsee modernin "kivikeskustan" ja Valtionhotellin ympäristön puistovyöhykkeen välissä. Kruunupuiston kehittämisen Yleissuunnitelmassa (Sito 2009) on esitetty eri puiston osien kehitystarpeet ja toimenpide-ehdotukset. Toimenpiteinä ehdotetaan muun muassa näkymien avaamista koskiuomaan päin. Valtionhotellinpuiston kohdalla tavoitteena on parempi liittyminen kaupunkirakenteeseen sekä edusaukion rakentaminen Valtionhotellin ja Piponiuksen talon väliin. Kesäteatterinpuisto puolestaan toimii porttina kulttuurihistorialliselle alueelle. Tälle alueelle tavoitteena on muun muassa pysäköintialueen sijoittumisen tutkiminen. Inkerinaukio, jossa tällä hetkellä toimii tori, on osa Kruunupuistoa. Inkerinaukiota on kehitetty 2000-luvulla, aukiolle on muun muassa rakennettu vesiallas ja suihkulähde. Kruunupuiston kehittämissuunnitelmassa tavoitteeksi on asetettu Inkerinaukion ja Kruunupuiston sekä Koskipuiston välisen katualueen parempi liittyminen puisto-ympäristöön muun muassa pintojen käsittelyllä ja katualueen korottamisella.



Näkymäakselit, solmukohdat, katutilaa rajaavat tekijät 1:5000



Nykyiset puistot ja viheralueet 1:5000



Kuva 19: Näkymä Tainionkoskentieltä Valtionhotellille päin



Kuva 20: Näkymä Helsingintieltä Koskikselle päin



Kuva 21: Näkymä Viipurintieltä Koskikselle päin



Kuva 22: Näkymä Einonkadulta Torkkelinkadulle päin

3 KAUPUNKIKUVALLISET JA TOIMINNALLISET TAVOITTEET

Seuraavassa on lueteltu kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia tavoitteita suunnittelualueen kehittämiseksi. Osa tavoitteista on jo pidempiaikaisia, ja niitä on kerätty jo Imatran kaupungin Imatrankoski - Kaupallisten palvelujen kehittämisohjelma v. 2020-julkaisuun (Ramboll Finland Oy / Helsinki Zurich Office Oy). Osa tavoitteista on muodostettu talven 2017-2018 aikana alueen tontinomistajien ja muiden toimijoiden tapaamisissa, joissa on kuultu heidän toiveitaan. Suurin osa esille nousseista tavoitteista on myös yhteneviä omien ajatusteni kanssa, itse Imatralla syntyneenä ja asuneena. Osa tavoitteista on sellaisia, jotka eivät tulleet esiin haastatteluissa, mutta jotka haluan suunnittelussa ottaa huomioon.

Vanhon rakennusten säilyttäminen ja kunnostaminen tai purkaminen on Imatralla ajankohtainen aihe, muuallakin kuin tällä suunnittelualueella. Tyhjiin jääviä julkisia rakennuksia on lukuisia, osa on huonokuntoisia, ja useita, myös suhteellisen hyväkuntoisia rakennuksia, on jo purettu. Mielenpisteet tuntuvat jakautuvan tasaisesti säilyttämisen puolesta ja sitä vastaan. Lähteen talon kohdalla kaupungin puolelta on jo tehty linjaus rakennuksen purkamisesta. Koskiksen kohdalla linjausta ei käsittääkseni vielä ole tehty.

Helsingintie

- Estevaikutuksen poistaminen kaupallisen ja historiallisen keskustan väliltä
- Turvallisuuden parantaminen jalankulkijan kannalta (nopeudet alas, kadun ylitys helpommaksi ja turvallisemmaksi). Tässä osa haastatteluista ei kokenut ongelmaa.
- Viihtyisyyden lisääminen
- Kevyen liikenteen reittien parantaminen
- Turistibussit pois Valtionhotellin edustalta, sujuva purku ja odotus (erityisesti hotellin toive)
- Autopaikoituksen lisääminen (maalaisen paikoituksen rakentaminen Napinkulman tulevan uudisrakennuksen yhteydessä?)

Olavinkatu

- Bussi- ja taksiliikenteen sijoittuminen? Jos säilyvät, niin odotusolosuhteiden parantaminen. Jonojen sijoittuminen niin etteivät häiritse muuta kevyttä liikennettä
- Jalankulun helpouden ja turvallisuuden lisääminen
- Viihtyisyyden parantaminen
- Autopaikoituksen lisääminen uudisrakentamisen tarpeiden myötä
- Maanalaiseen paikoitukseen ajoreitit tarkasteltava

Autopaikkamäärät (Imatran kaupungin tällä hetkellä käytössä olevat mitoitusarvot)

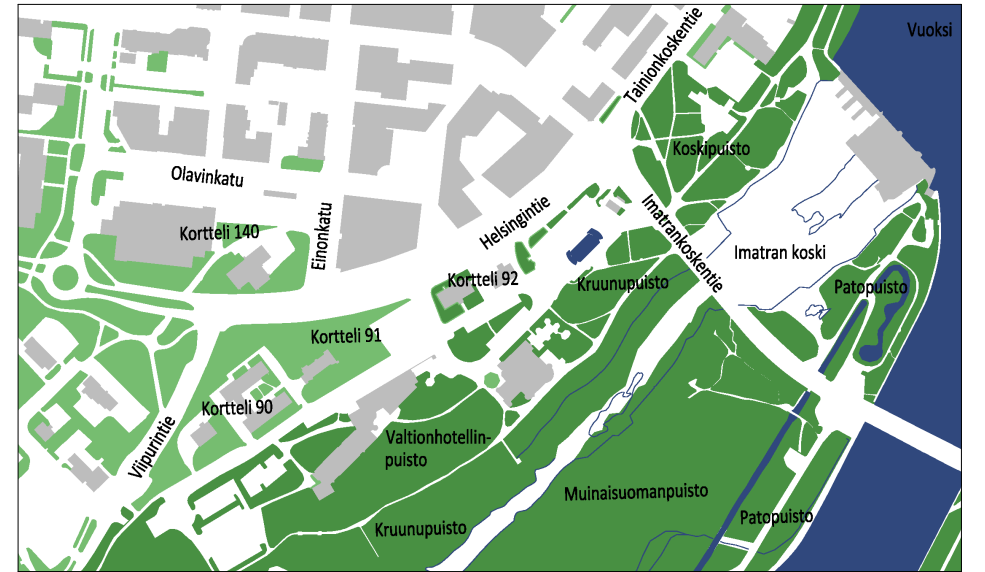
- Asuntorakentaminen 1 ap / 85 kem2 (tässä ehdottaisin, että voisi tutkia myös mahdollisuutta mitoittaa keskittetyllä pysäköinnillä 1 ap / 100 kem2)
- Toimisto- ja liiketilarakentaminen 1 ap / 60 kem2
- Majoitus- ja ravintolarakentaminen 1 ap / 75 kem2 (nykyinen). Toinen mahdollinen mitoistustapa voisi olla 1 ap / 1,5 majoitushuonetta (Valtionhotellissa Linnan puolella 54 huonetta ja Kylpylän puolella 83 huonetta, yhteensä 137 majoitushuonetta -> 92 autopaikkaa)
- Yleisten rakennusten korttelialueelle 1 ap / 100 kem2
- Palveluasunnot 1 ap / 200 kem2

Muita esiin tulleita ajatuksia ja toiveita

- Sähköautojen latauspisteitä (yksi latauspiste on tällä hetkellä Tainionkoskentiellä)
- Kimppa-autot, vuokra-autot, yhteiskäyttöautot
- Kaupunkipyörät, pyöräparkit, mopoparkit (kaupunkipyörä on tulossa käyttöön kesällä 2018)
- Linja-autopaikoituksen tarve keskustassa noin 3-5 paikkaa, tällä hetkellä sijaitsevat Torkkelinkadun päässä

Kortteli 140

- Kerhokeskus Koskis, entinen leipomorakennus, on asemakaavassa suojeltu, mutta purku-uhalla sisäilmaongelman takia. Omasta mielestäni rakennus on monimuotoisine jyrkkine harjakattoineen ja ympäröivistä rakennuksista poikkeavassa koordinaatistossa olevan sijoittumisensa takia mielenkiintoinen osa kaupunkirakennetta, sekä tärkeä osa keskusta-alueen kovin vähäistä historiallista kerrostumaa ollessaan yksi vanhimmista rakennuksista. Jos kaikki vanhat rakennukset puretaan, keskusta-alueen rakennuskanta tulee olemaan hyvin homogeenistä yhden aikakauden rakennusmassaa, joka on ehkä modernia, toimivaa ja tehokasta, mutta tekee kaupunkiympäristöstä helposti yksipuolisen ja mielenkiinnottoman, ja vaikeasti samaistuttavan, kun historia ja tarinat sekä vanhojen rakennusten mukanaan tuoma rosoisuus ja vaihtelevuus puuttuvat.
- Olavinkadun rajaaminen uudisrakennuksella, kuitenkin olemassa oleva mittakaava säilyttäen
- Sopeutuminen ympäristöönsä materiaalien ja kattomuodon osalta. Einonkadun kulman osalta voisi toimia jonkinlaisena maamerkinäkin. Korkeaa rakentamista? (alistaa nykyiset rakennukset varjoonsa -> ei houkuttelevaa ympäristöä)
- Koskiksen ympärille puistomaisuutta ja tilaa, viherväestön säilyminen Helsingintien ja korttelin 140 välissä
- Ajoyhteys paikoitushalliin hankala nykyisessä kohdassa, rajoittaa uudisrakentamista
- Hybriditalo (myös vanhan uusiokäyttö): katutasoon liiketilaa ja julkista palvelua (itsepalvelukirjasto ja lehtisali?), ylempiin kerroksiin toimistoja, asuntoja, vanhusten ja vammaisten palveluasumista. Sisäyhteys vanhan ja uuden osan välille.
- Koskikseen palveluasuntojen yhteistilat sekä kirjasto ja kokoontumis-/juhlatila. Vai Koskikseen halvan vuokratason liiketilaa? (huomioitava kunnostusaste): artesaanileipomo ja kahvila, käsityömyymälä, lähiruokamyymälä (liha, kala, vihannekset). Yhteys S-Markettiin, hyvät paikoitustilat.
- Muunneltavuus, joustavuus. Myös kaavallisesti mahdollisuus monenlaisen toimintaan.
- Paikoitus maan alle kahteen tasoon, yhteys nykyiseen maanalaiseen paikoitukseen
- Jos taksiasema säilyy Olavinkadulla, uudisrakennukseen taksiaseman sosiaalitilat



Kuva 24: Näkymä Einonkadulta S-Marketille päin. Einonkadun ja Olavinkadun alueella jalankulkijan on hankala valita reittinsä monista liittymistä ja rakennelmista johtuen.



Kuva 23: Näkymä Helsingintieltä Napinkulmaan päin. Helsingintie on tällä hetkellä jalankulkijan kannalta hieman hankala ja epäviihtyisä, ja vaarallinenkin.



Kuva 25: Piponiuksen talo Helsingintien puolelta. Rakennus jää Helsingintien puolella ahditetuksi kadun reunaan ja kuoppaan katuatasoa alemmas.

Torkkelinkatu ja Valtionhotellin edusta

- Torkkelinkatu on vanhan Viipurintien jäljelle jäänyt osa Helsingintien rakentamisen jälkeen. Katulinjauksen ja katumaisuuden säilyttäminen, katutilan raja-
aus kuten Pioniuksen talon ja Lähteen talon kohdalla.
- Puistomaisuuden ja kaupunkimaisen katutilan yhdistäminen
- Valtionhotellin edustalta turistibussit pois, kuitenkin hotellin saattoliikenteessä huomioitava myös bussiliikenne
- Lisää autopaikoitusta hotellin sekä torin asiakkaille (nykyisin n. 40 autopaikkaa, jotka pääosin hotellin käytössä)
- Torkkelinkadulle ei toivota jatkossakaan läpiajomahdollisuutta. Nykyinen liittymäkohta koetaan hyväksi. Kesäteatterille ja bussipaikoitukseen kulkevaa liikennettä ei koeta ongelmaksi
- Torkkelinkatu tärkeä jalankulun ja pyöräilyn reitti aina Inkerinaukion läpi Vuoksen vartta pitkin Mansikkalan suuntaan
- Valtionhotellin laajennuksen kohdalla Torkkelinkadun kehittäminen viihtyisämmäksi
- Valtionhotellin edusaukion kehittäminen hotellin arvon mukaiseksi ja aikakauden tyyliä ja puistolinnan olemusta vastaavaksi
- Torkkelinkadun pään paikoitusalue määrällisesti riittävä nykyisellään hotellin ja kesäteatterin käyttöön. Bussien paikoitusalueella tällä hetkellä kolme paikka, joihin on peruutettava. Parempi olisi läpiajettavat paikat. Puistomaisuuden parantaminen. Lisää toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä: Liikuntapuisto? Eväiden syöntiin pöytiä ja penkkejä?

Korttelit 90 ja 91

- Asuntorakentamista: laadukasta pientalomaista asumista keskustassa puistomaisessa ympäristössä (pienkerrostaloja, kerrospientaloja, rivitaloja)
- Liiketiloi- ja työpajatiloi- ja ateljeetiloi- ja katutasoon Valtionhotellin päässä ja Helsingintien puolella
- Sovelluttava historialliseen ympäristöön mittakaavaltaan, rakeisuudeltaan, massoitte-
lultaan ja materiaaleiltaan: Pieni mittakaava, kattomuoto, kerroskorkeudet, rappaus / puu
- Kaupunkirakenteen eheyttäminen ja täydentäminen, katutilan rajaaminen niin Torkkelinkadun, Viipurintien kuin Helsingintien puolellakin, korttelipiha
- Lisärakentaminen / uudisrakentaminen, enemmän asuinkerrosalaa
- Lisää autopaikkoja, mahdollisesti maan alle
- Vihreys, puistomaisuus, puurivit, istutukset
- Korttelin vanhojen 1930 ja -50-luvun talojen omistajat eivät pitäneet välttämättömänä rakennusten säilyttämistä, koska kunnostaminen on kallista. Omasta mielestäni vanhojen rakennusten säilyttäminen osana historiallista kerrostuneisuutta luo kaupunkiympäristöön monipuolisuutta, mielenkiintoa, ja mahdollistaa paikkaan kuulumisen tunteen ja paikkaan sitoutumisen osana kaupunkiympäristön tarinoita.

Kortteli 92

- Kaupallista toimintaa, matkailua palvelevaa rakentamista, liiketiloi- ja kahvila, torin huoltotilat, matkamuistomyymälä, yleisö-wc, matkailuinfo, Geopark Visit Center (näyttelytilat, toimistot, varastot), koulutus- ja kokoontumistila. Itsepalvelukirjasto?
- Pioniuksen talo suojeltu, asemakaavaan suojelumerkinnän selkeyttäminen. Kunnostaminen vanha ulkoasu säilyttäen. Vanhan puurivin säilyttäminen Torkkelinkadun varressa. Museotoiminta jatkuu tulevaisuudessa, samoin kuin asuminen.
- Lähteen talokin suojeltu, mutta huonon kunnon takia purku-uhan alla. Voita-
isiinko vielä selvittää mahdollisuus kunnostamiseen ja uuteen käyttötarkoitukseen? Rakennus on tärkeä osa historiallista miljöö-
tä Pioniuksen talon parina Valtionhotellin vastapäätä, osa Imatran matkailuhistoriaa. Uusiokäyttö esim. kahvilana ja ravintolana toimisi torin laidalla Valtionhotellinäkymin, ja alkuperäiseen 1920-luvun ulkoasuunsa kunnostettuna olisi kaunis vanha rakennus.
- Uudisrakentamisen sovelluttava historialliseen ympäristöön mittakaavaltaan, rakeisuudeltaan, massoitte-
lultaan ja materiaaleiltaan: Pieni mittakaava, kerroskorkeudet
- Kaupunkirakenteen eheyttäminen ja täydentäminen, katutilan rajaaminen niin Torkkelinkadun kuin Helsingintien puolellakin. Inkerinaukion rajaaminen, näkymän päätepiste
- Lisärakentaminen / uudisrakentaminen Lähteen talon tontilla
- Lisää autopaikkoja, mahdollisesti maan alle Lähteen talon tontilla
- Puurivit, istutukset. Nykyisen korkean kuusi-aidan poistaminen tonttien rajalta.
- Lisää tilaa rakennusten ja Helsingintien väliin, nyt rakennukset ahdistettuna pienelle tontille ja hieman kuoppaan. Erityisesti ongelma Torkkelinkadun risteyksessä



Kuvat 26 ja 27: Näkymiä Torkkelinkadulta Valtionhotellin edustalla. Valtionhotellin edustalla paikoituksen voisi järjestää tehokkaamminkin. Aukio kaipaa myös ympäriöivien rakennusten arvon mukaista jäsennöintiä ja laatua istutuksiin ja pintamateriaaleihin.



Kuvat 28-30: Näkymiä Torkkelinkadulta. Torkkelinkatu on rauhallinen ja puistomainen asuntokatu.

4 YLEISSUUNNITELMAVAIHTOEHDOT

Yleissuunnitelmasta on seuraavassa esitetty kaksi vaihtoehtoa. Ensimmäinen vaihtoehto on säilyttävä, kaikki nykyiset rakennukset on tässä vaihtoehdossa säilytetty. Toisessa vaihtoehdossa puolestaan on tutkittu, mitä vaihtoehtoja aukeaa, jos kaikki nykyiset rakennukset on purettu lukuun ottamatta Piponiuksen taloa, joka molemmissa versioissa on säilytetty. Lisäksi molemmista vaihtoehdoista on tehty versio b, joissa ensimmäisessä vaihtoehdossa erona on taksiaseman sijainti ja korttelin 140 lisärakentamisen määrä ja sijainti. Toisessa vaihtoehdossa versiossa 2 b on tutkittu uudisrakentaminen maan päällisellä paikoituksella kortteleissa 90-92, ja korttelissa 140 uudisrakennus on laajennettu taksiaseman tontille. Lisäksi vaihtoehdossa 2 b Helsingintie on kavennettu säilyttäen nykyiset keskikaistat ja puurivit.

Molemmissa vaihtoehdoissa on huomioitu suunnittelualueen sijainti keskusta-alueen ja puistovyöhykkeen välissä niin rakeisuudessa, kuin mittakaavassa ja tontin käytössäkin.

Helsingintie ja Viipurintie

Kaikissa vaihtoehdoissa Helsingintie on esitetty kavennettavaksi 1+1-kaistaiseksi, versioissa 1, 1b ja 2 ilman välissä olevaa istutuskaistaa. Sen sijaan tien molemmin puolin on esitetty istutuskaistaa ja puurivit. Korotettuja suojateitä on lisätty. Tämä parantaisi jalankulkijan turvallisuutta kadun ylityksissä. Kaikissa vaihtoehdoissa on myös korttelien 91 ja 92 ja Helsingintien väliin lisätty istutuskaisia, tämä antaisi hieman tilaa Piponiuksen talon eteen helsingintien puolelle.

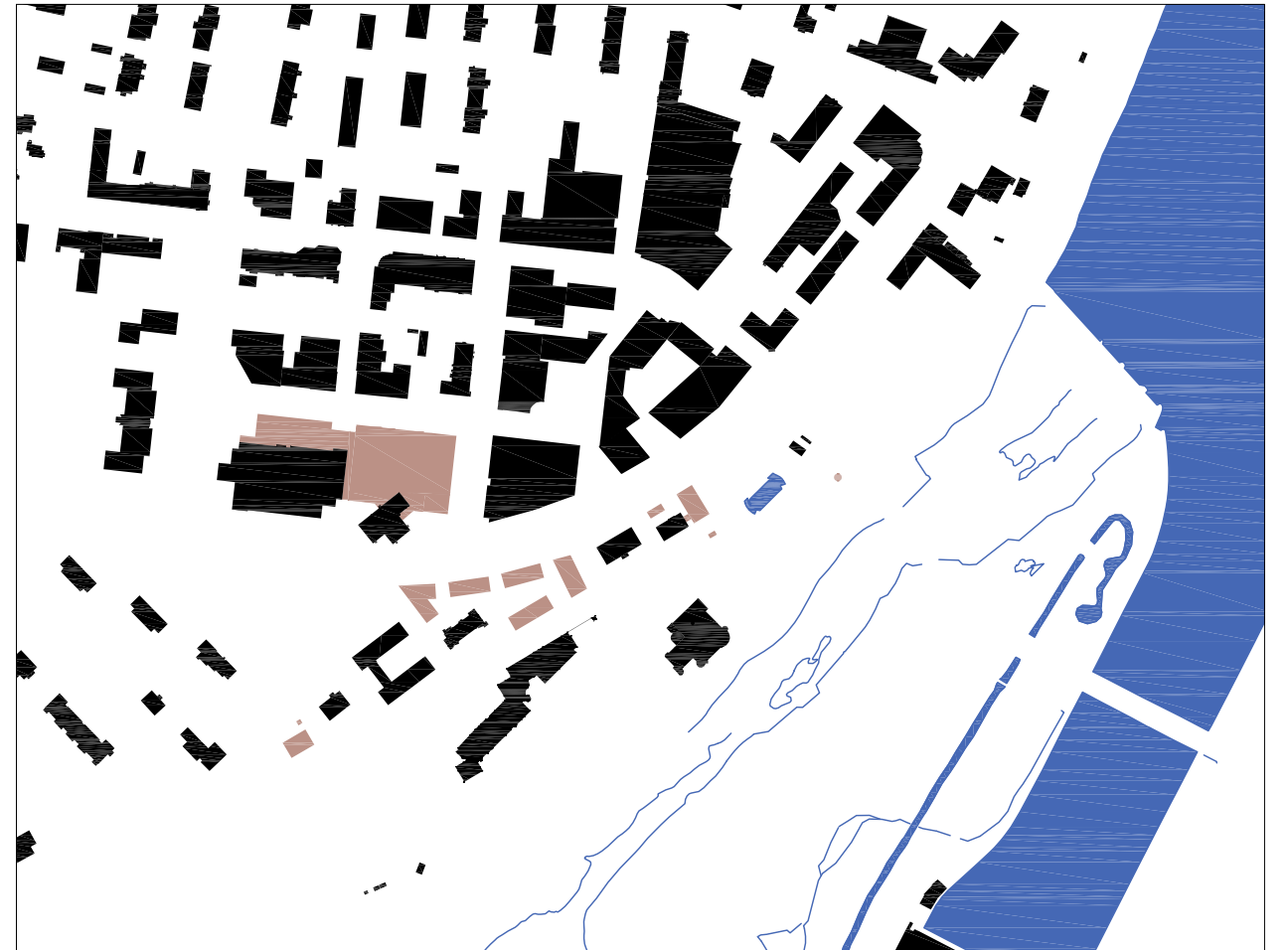
Helsingintielle on suunnitelmissa esitetty kaksi uutta kiertoliittymää, toinen Imatrankoskentien risteykseen ja toinen Viipurintien risteykseen. Imatrankoskentien risteyksen kiertoliittymä onkin jo itseasiassa valmisteluasteella ja toteutumassa mahdollisesti jollakin aikataululla. Viipurintien kiertoliittymällä ja samalla kevyen liikenteen alikulun poistamisella saavutettaisiin sujuvamat kevyen liikenteen yhteydet Meltolasta keskustaan päin tultaessa. Tätä tukisi myös uusi kevyen liikenteen raitti Viipurintien kaakon puoleiseen reunaan, samoin kuin uusi raitti korttelien 90 ja 91 välistä Torkkelinkadulta Helsingintielle. Lisäksi kiertoliittymästä saataisiin järjestettyä ajo maanalaisiin paikoitushalleihin, nykyisiin ja uusiin, nykyisen Einonkadun liittymän sijaan, joka tällä hetkellä hankaloittaa Koskiksen tontin lisärakentamista.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa molemmissa versioissa Napinkulman eteen on esitetty uusi paikoitustasku. Torin viereen puolestaan on sijoitettu bussin tai kaupunkijunan pysäkki, vaihtoehtoisesti tässä voisi olla kadunvarsiparkoitus. Turistibussien purku ja lastauspysäkki on sijoitettu Lähteen talon tontin kohdalle. Tätä tukisi myös matkailuinfopisteen ja yleisö-wc-tilojen sijoittuminen Lähteen talon uudisrakennukseen. Vaihtoehto 1 a:ssa ja 2 b:ssä taksiasema on esitetty siirrettäväksi Helsingintien varteen Napinkujan kohdalla olevalle nykyiselle paikoitusalueelle. Tämä vaatisi taksiasemalle uusien sosiaali-tilojen rakentamisen viereiseen kiinteistöön. Vaihtoehto 1 b:ssä taksiasema säilyisi Olavinkadulla ja Napinkujan paikoitusalue entisessä käytössä. Vaihtoehto 2:ssa turistibussien pysäkit on esitetty Napinkulman ja torin väliin. Lähteentalon kohdalle on sijoitettu moottoripyöräpaikoitus, joka vaihtoehto 1:ssä sijoittuu Imatrankoskentien varteen.

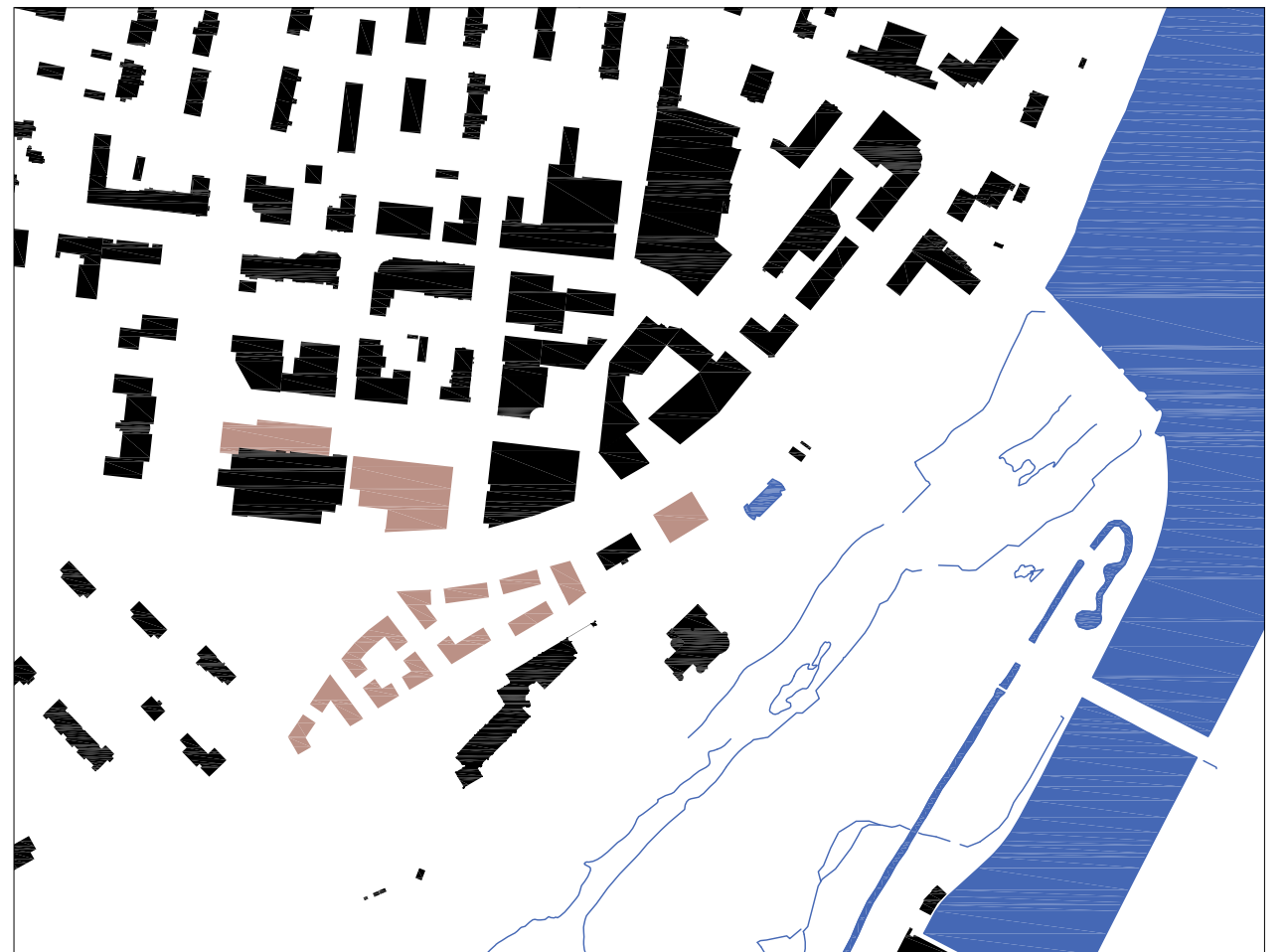
Uutta maanalaista parkoitus on Helsingintielle ehdotettu Napinkulman tontin sekä korttelin 92 kohdalle. Näihin ajon voisi järjestää nykyisen paikoitushallin kautta Napinkujan alitse. Tätä kautta onnistuisi ajoyhteys myös Lähteen talon tontin kellarikerrokseen.

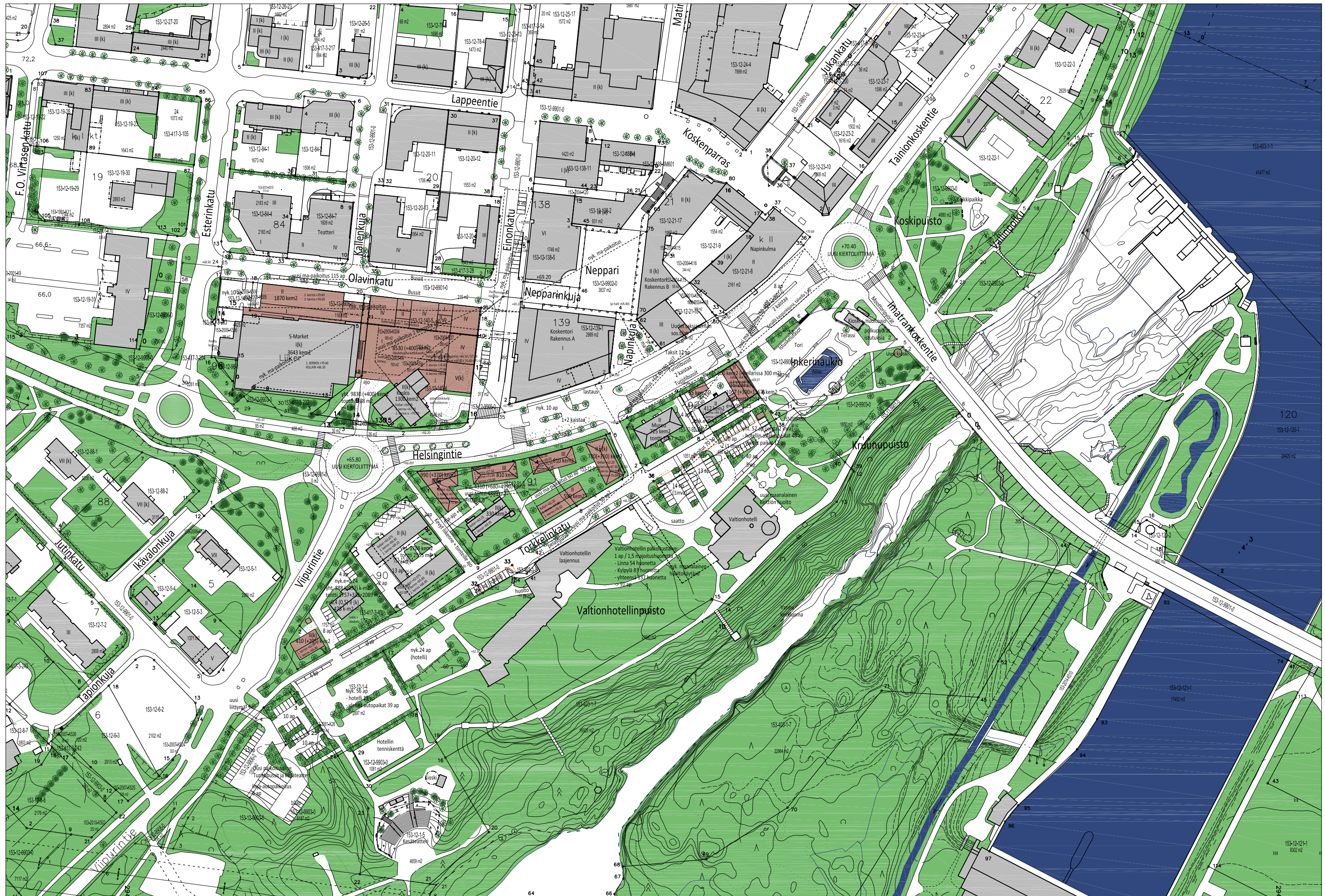
Kaikissa vaihtoehdoissa on Torkkelinkadun Viipurintien puoleiseen päähän esitetty uusi paikoitusalue henkilöautoille ja busseille. Tälle paikoitusalueelle on avattu uusi liittymä Viipurintieltä. Läpiajoa ei edelleenkään olisi Viipurintieltä Torkkelinkadulle, mutta uusi paikoitusalueen liittymä rauhoittaisi Torkkelinkatua kesäteatterin liikenteeltä ja bussiliikenteeltä.

Rakeisuuskartta ve1 1:5000

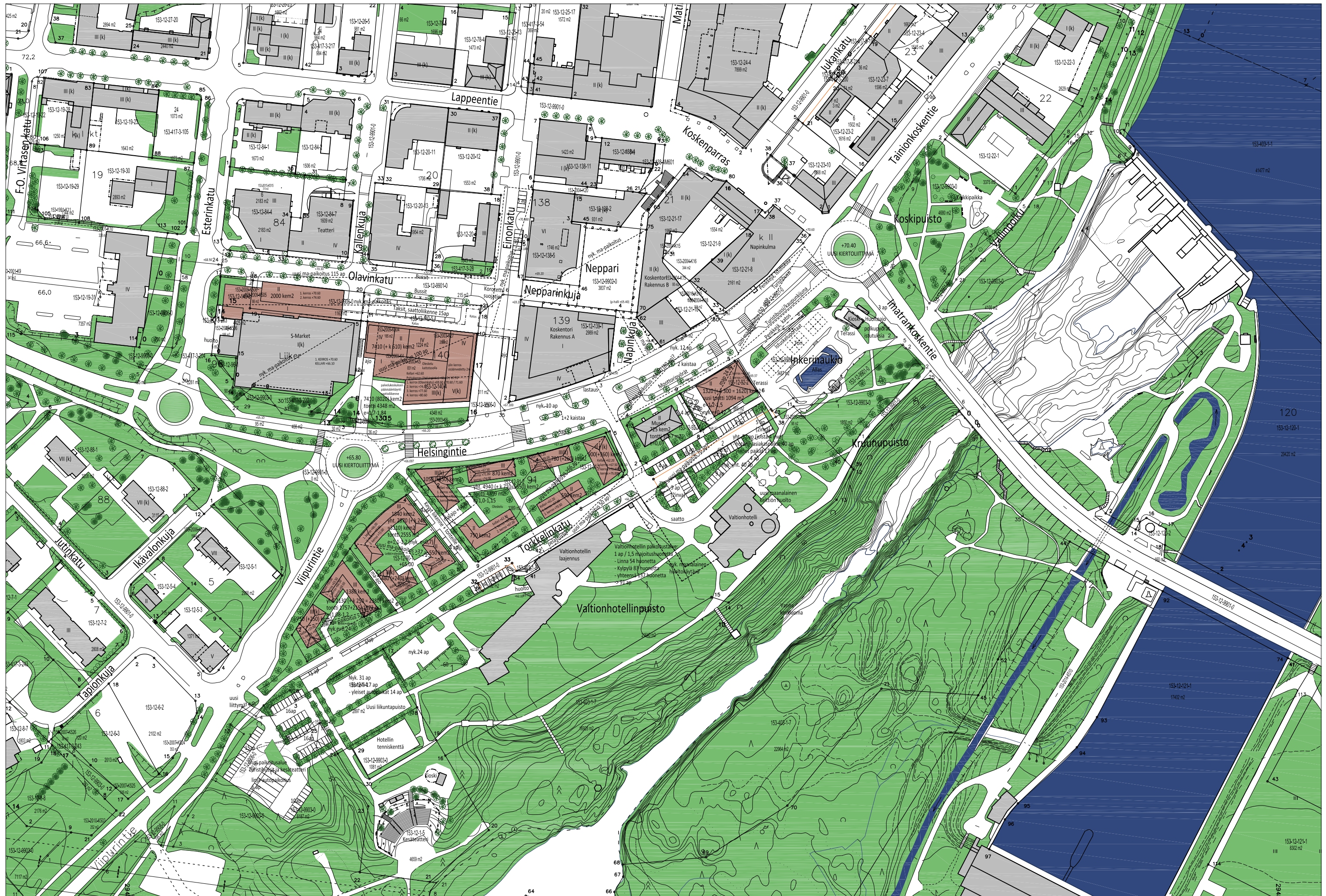


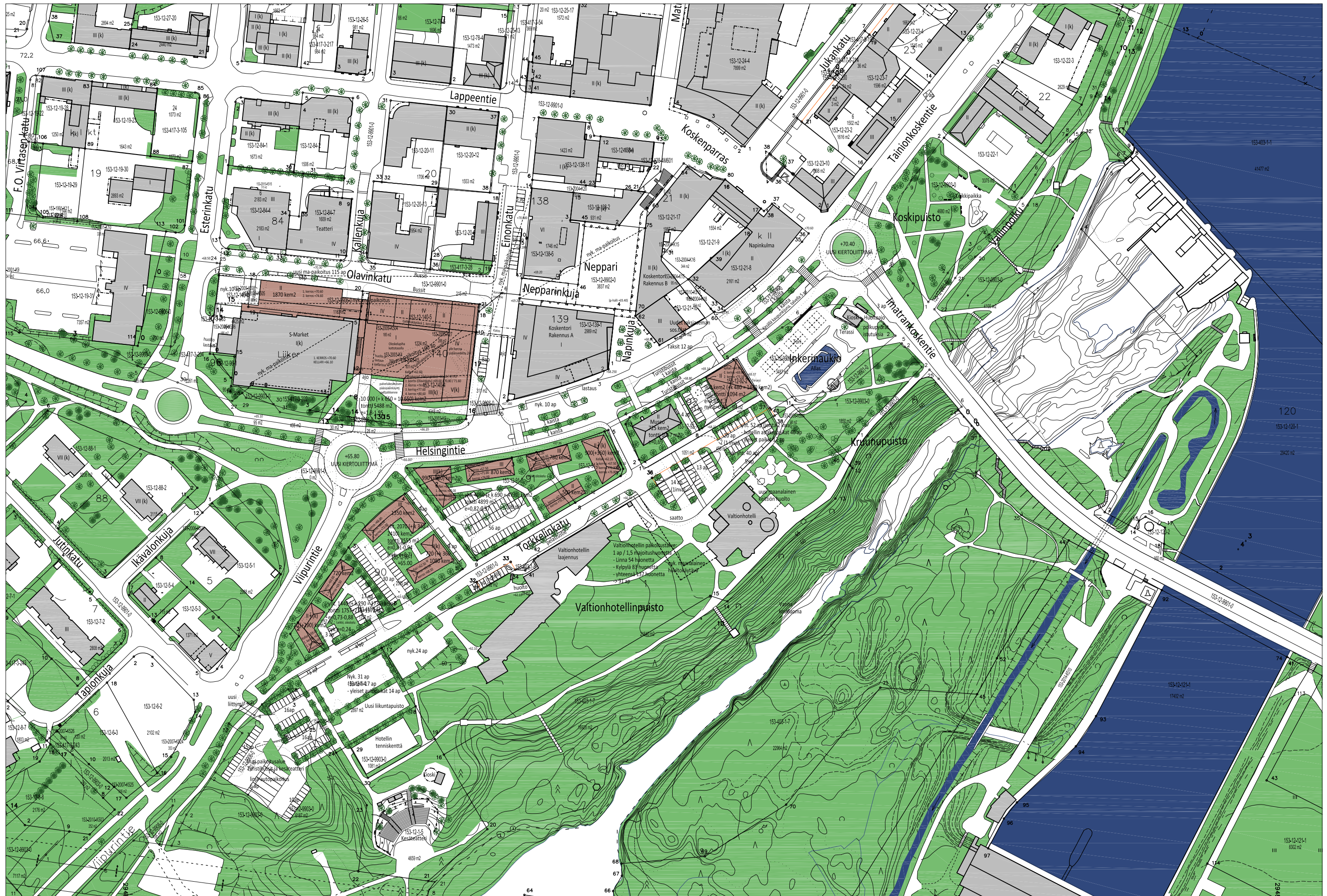
Rakeisuuskartta ve2 1:5000











4.1 KORTTELIT 90 JA 91 VAIHTOEHTO 1

Korttelit sijoittuvat Helsingintien ja Valtionhotellin puiston ja kylpylahotellin väliselle kaistaleelle. Korttelissa 90 on tällä hetkellä kaksi asuinrakennusta. Tontilla 1 sijaitsee 1970-luvulla valmistunut kaksikerroksinen tasakattoinen asuinrakennus, joka muodostuu kahdesta erillisestä rakennusmassasta, joita yhdistää autotalli- ja kylmä autokatososa. Oleskelupiha sijaitsee rakennusmassojen välissä, alapiha on varattu autopaikoille. Paikointus on tontilla ongelmallinen rakennuksen pilarien takia, jolloin autoja ei voi paikoittaa alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Suunnitelmassa on esitetty uusien autopaikkojen sijoitus rakennuksen pohjoispuolelle. Tontilla 2 sijaitsee vuonna 1935 valmistunut kivirakenteinen kaksikerroksinen harjakattoinen asuintalo. Asuntoja rakennuksessa on viisi. Tontille mahtuu tällä hetkellä neljä autopaikkaa, joka on tarpeeseen nähden liian vähän. Korttelissa 92 sijaitsee vuonna 1953 valmistunut kivirakenteinen rapattu 1,5-kerroksinen asuintalo, joka on entinen leipomom asuinrakennus. Tämän rakennuksen kohdalla tulisi mahdollisesti tarkemmin selvittää rakennuksen rakennushistoriallinen arvo.

Suunnitelmassa uudisrakennuksilla on jatkettu nykyisten rakennusten rakeisuutta ja massoitteua. Uusien rakennusten välistä saadaan näkymiä keskustasta puistoon päin. Helsingintien varteen sijoittuisi korkeampia, kolmikerroksisia rakennusmassoja, ja Torkkelinkadun varteen matalampi kaksikerroksinen. Rakennusten runkosyvyys on 10 metriä, rungon pituus korkeintaan 30 metriä. Kattomuoto olisi harja-, auma- tai pulpettikatto. Julkisivumateriaaleina olisivat rappaus- ja puupinnat, ja värimaailma olisi vaalea. Rakennuksiin sijoittuisi pääasiassa asuntoja. Korttelin 91 maantasokerroksiin sijoittuisi myös liiketiloja.

Korttelin 90 tontille 2 on lisärakentamiselle otettu tilaa puistoalueelta Torkkelinkadun ja Viipurintien väliseltä alueelta. Tontin laajennus olisi 332 m² eli uusi tontin koko olisi 2089 m². Uusi rakennus muodostaisi näkymän päätteen Viipurintieltä tultaessa ja olisi Torkkelinkatua rajaava ja katutilan aloitettava rakennusmassa. Korttelille 91 puolestaan on otettu lisää tilaa uuden kiertoliittymän puoleisesta kulmasta. Näin on saatu tontin kulmaan L:n muotoinen rakennusmassa, joka toisaalta rajaa sisäpihan ja toisaalta muodostaa näkymän päätteen Helsingintielle kiertoliittymään tultaessa. Helsingintien ja Torkkelinkadun risteuksen kulmasta puolestaan tontista on nipistetty palanen pois. Näin on saatu liittymän kulmaa hieman muutettua, jotta Piponiuksen talolle jäisi enemmän tilaa tiehen nähden. Korttelin 91 tontit on suunnitelmassa käsitelty yhtenä tonttina, tontin pinta-ala olisi 4930 m².

Torkkelinkatu ja nykyiset tontit ovat hyvin vehreät ja puistomaiset. Myös täydennysrakentamisessa täytyisi pyrkiä tähän veheryteen ja puistomaisuuteen. Vanhoja puita tulisi säilyttää tonteilla mahdollisimman paljon, erityisen tärkeitä ovat kadun ja rakennusten väliin jäävät suuret puut. Samoin tulisi säilyttää nykyiset kadunvarren puurivit.

Kortteli 90 tontti 1:

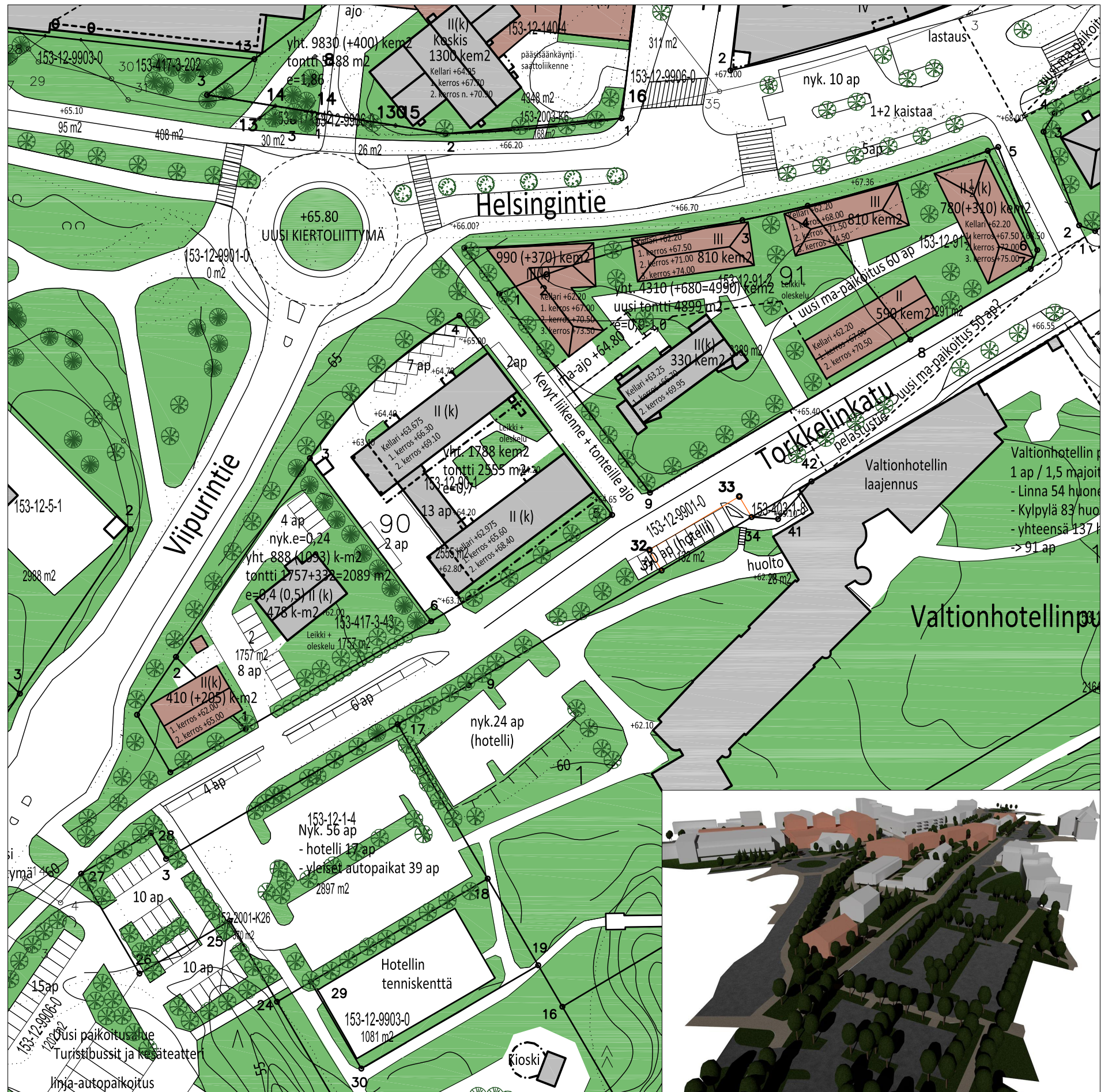
- Kerrosala 1788 kem² (nykyinen)
- Tontin pinta-ala 2555 m². Nykyinen tehokkuus $e=0,7$
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem² -> 21 ap. Asuntoja kuitenkin 28 kpl, joten autopaikkatarve suurempi. Tontille on mahdollista järjestää 22 ap, lisäksi mahdollisesti autopaikkoja Torkkelinkadun varresta.

Kortteli 90 tontti 2:

- Kerrosala 478 kem² (nykyinen) + 615 kem (uusi) = 1093 kem², josta kellarikerroksessa 205 kem²
- Tontin pinta-ala 2089 m². Uusi tehokkuus $e=0,5$, nykyinen tehokkuus 0,24
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem² -> 13 ap maan päällisenä paikoituksena. Tontille mahtuu 12 ap, lisäksi mahdollisesti autopaikkoja Torkkelinkadun varresta.

Kortteli 91:

- Kerrosala 330 kem² (nykyinen) + 4660 kem² (uusi) = 4990 kem², josta kellarikerroksessa 680 kem²
- Tontin pinta-ala 4899 m². Uusi tehokkuus $e=1,02$
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem² -> 59 ap. Paikointus toteutetaan maanalaisena paikoituksena, jonne ajo järjestettäisiin korttelien 90 ja 91 välisen raitin kautta. Näin ajoramppi ei häiritse pihan toimintoja ja rampista tulisi mahdollisimman lyhyt maaston korkojen ansiosta. Saman ajorampin kautta järjestyisi kulku myös mahdolliseen Torkkelinkadun alaiseen uuteen paikoitushalliin.



Yleissuunnitelmaosa ve 1 1:1000

Mallinäkömä ve1

4.2 KORTTELIT 90 JA 91 VAIHTOEHTO 2a

Vaihtoehdossa 2 Korttelin 91 uudisrakentaminen jatkuisi samalla periaatteella kuin vaihtoehdossa 1, jolloin vanhan rakennuksen kulma täydentyisi kaksikerroksisella L:n muotoisella rakennusmassalla

Samalla periaatteella massoittelu jatkuisi myös kortteliin 90. Helsingintien varressa rakennusmassat nousisivat kolmikerroksisiksi, Torkkelinkadun varressa rakennukset olisivat kaksikerroksisia. Torkkelinkadun katutilaa rajaavat vaihdellen joko rakennusten pitkät sivut tai päädyt.

Helsingintien puolelle rakennusmassat ovat muurimaisempia, mutta kuitenkin rakennusten väleistä avautuu näkymiä Valtionhotellin puistoon päin. Uuden kevyen liikenteen reitin varteen korttelien väliin mahtuu myös muutamia yleisiä autopaikkoja.

Kortteli 90 tontti 1:

- Kerrosala 3110 kem2 (uusi), josta kellarikerroksessa 240 kem2
- Tontin pinta-ala 2555 m2
- Uusi tehokkuus $e=1,22$
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 37 ap, järjestetään maan alaisena paikoituksena

Kortteli 90 tontti 2:

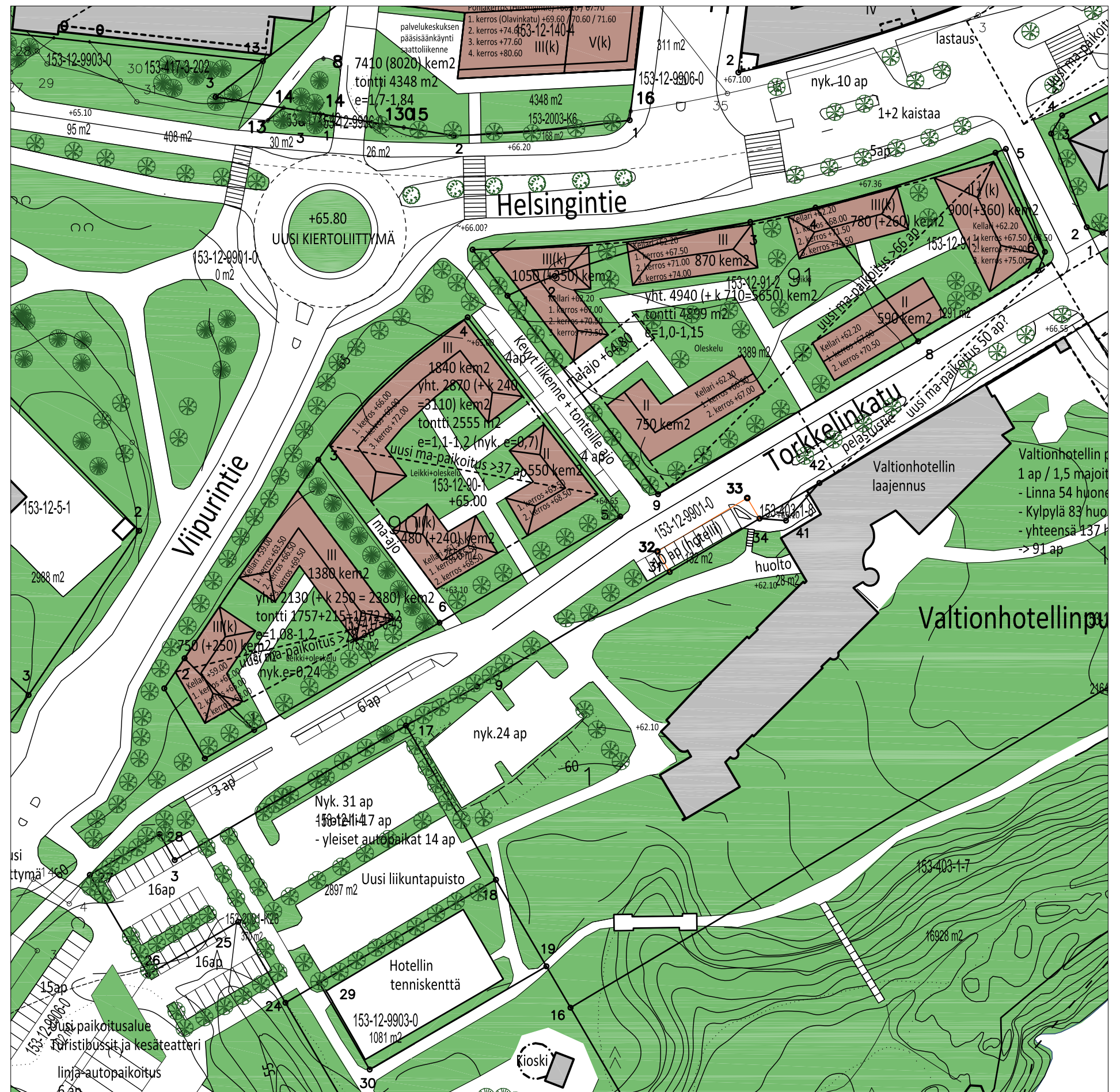
- Kerrosala 2380 kem (uusi), josta kellarikerroksessa 250 kem2
- Tontin pinta-ala 1972 m2
- Uusi tehokkuus $e=1,2$
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 28 ap, järjestetään maan alaisena paikoituksena

Kortteli 91:

- Kerrosala 5650 kem2 (uusi), josta kellarikerroksessa 710 kem2
- Tontin pinta-ala 4899 m2
- Uusi tehokkuus $e=1,15$
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 66 ap. Paikointi toteutetaan maanalaisena paikoituksena, jonne ajo järjestettäisiin korttelien 90 ja 91 välisen raitin kautta.



Mallinäkömä ve2



Yleissuunnitelmaosa ve 2 1:1000

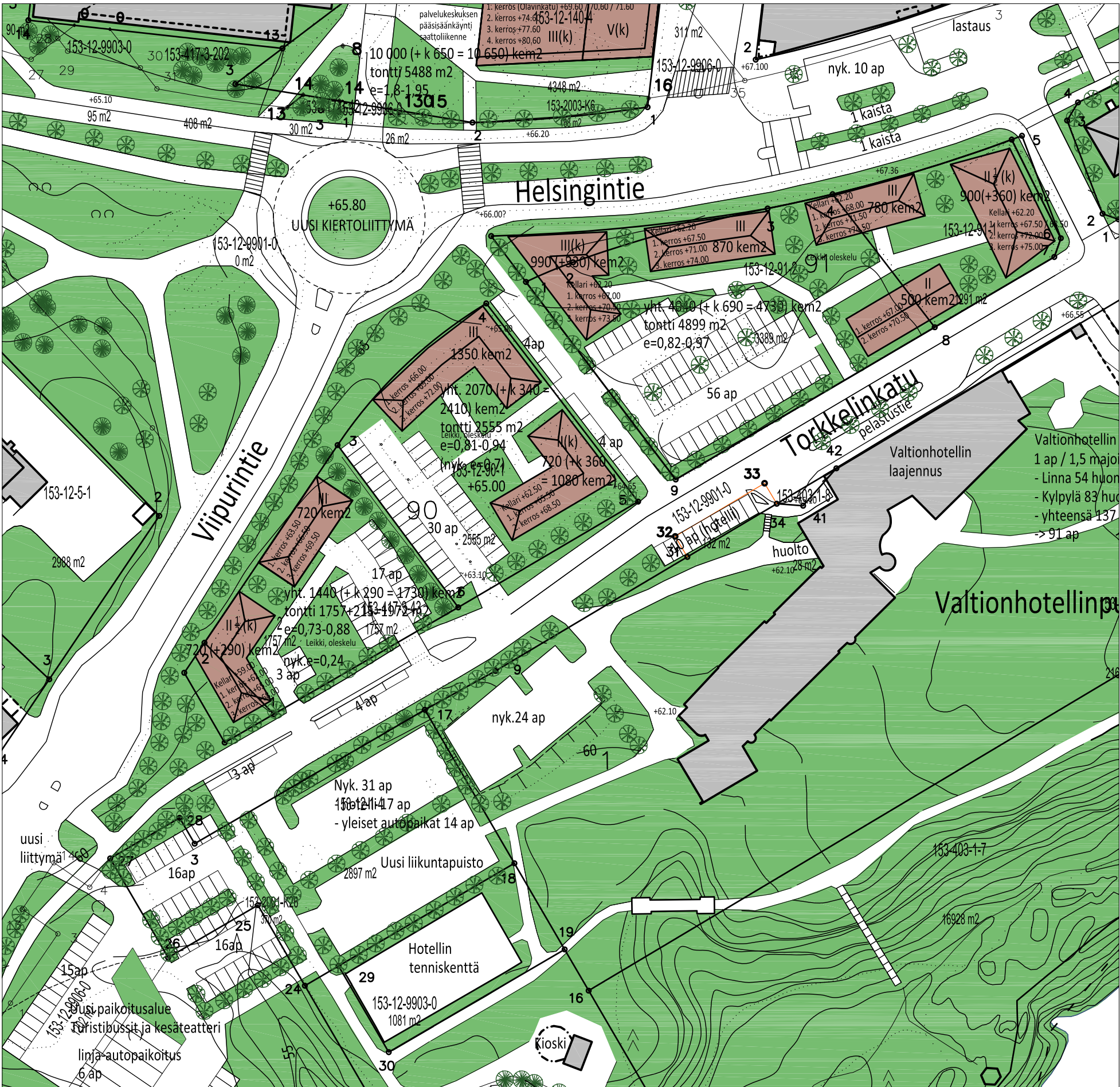
4.3 KORTTELIT 90 JA 91 VAIHTOEHTO 2b

Vaihtoehdossa 2b korttelien 90-91 uudisrakentamisen määrää on tutkittu maan päällisellä paikoituksella. Massoittelun periaate on sama kuin vaihtoehdossa 2, mutta osa Torkkelinkadun puolen rakennusmassoista on poistettu, ja tilalle on sijoitettu paikoitusalue. Korttelin 90 tontilla 1 myös viimeisen rakennusmassan kerrosluku on pienennetty.

- Kortteli 90 tontti 1:
- Kerrosala 2410 kem2 (uusi), josta kellarikerroksessa 340 kem2
 - Tontin pinta-ala 2555 m2
 - Uusi tehokkuus e=0,94
 - Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 29 ap

- Kortteli 90 tontti 2:
- Kerrosala 1730 kem (uusi), josta kellarikerroksessa 290 kem2
 - Tontin pinta-ala 1972 m2
 - Uusi tehokkuus e=0,88
 - Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 20 ap

- Kortteli 91:
- Kerrosala 4730 kem2 (uusi), josta kellarikerroksessa 690 kem2
 - Tontin pinta-ala 4899 m2
 - Uusi tehokkuus e=0,97
 - Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 56 ap



Yleissuunnitelmaosa ve 2b 1:1000

4.4 KORTTELI 92 JA VALTIONHOTELLIN EDUSAUKIO

VAIHTOEHTO 1a

Korttelissa 92 sijaitsee kaksi vanhaa rakennusta 1920-luvulta. Tontilla 1 sijaitseva Piponiuksen talo on kaksikerroksinen kivirakenteinen rapattu aumakattoinen asuinrakennus, jossa toimii myös Lotta- ja veteraanimuseo. Talo on yleiskaavassa suojeltu, ja vanhassa asemakaavassakin kaavamerkintä on säilyttävä. Uudessa kaavassa suojelumerkintää voisi selkeyttää yksiselitteisemmäksi. Olennainen osa Torkkelinkadun miljöötä ja katutilaa on myös Piponiuksen talon edessä kasvava vanha lehmusrivistö. Suunnitelmassa Helsingintien puolelle on lisätty viherkaista ja Torkkelinkadun risteyslinjausta hieman käännetty, jotta Piponiuksen talolle saataisiin sen arvon mukaista tilaa ympärilleen katutilaan nähden.

Tontilla 2 sijaitsee puurakenteinen kaksikerroksinen harjakattoinen liikeyrakenus niin kutsuttu Lähteen talo tai Kirjakaupan talo. Rakennuksessa toimi alunperin hotelli, myöhemmin kirjakauppa sekä viimeisimpänä kahvila, kukkakauppa ja käsityömyymälä. Viime vuodet rakennus on ollut tyhjiillään ja se on päässyt huonoon kuntoon ulkoisesti. Rakennus on kaupungin omistuksessa. Rakennuksen ensimmäinen kerros on hirsirunkoinen, hirsirunko on siirretty muualta nykyiselle paikalleen. Toinen kerros on rankarakenteinen. Ensimmäisessä kerroksessa huonejakoja on jonkun verran muutettu vuosien saatossa alkuperäisestä, ja Helsingintien puoleinen kuisti on muutettu sisätilaksi. Toisen kerroksen huonejako on säilynyt lähes entisellään.

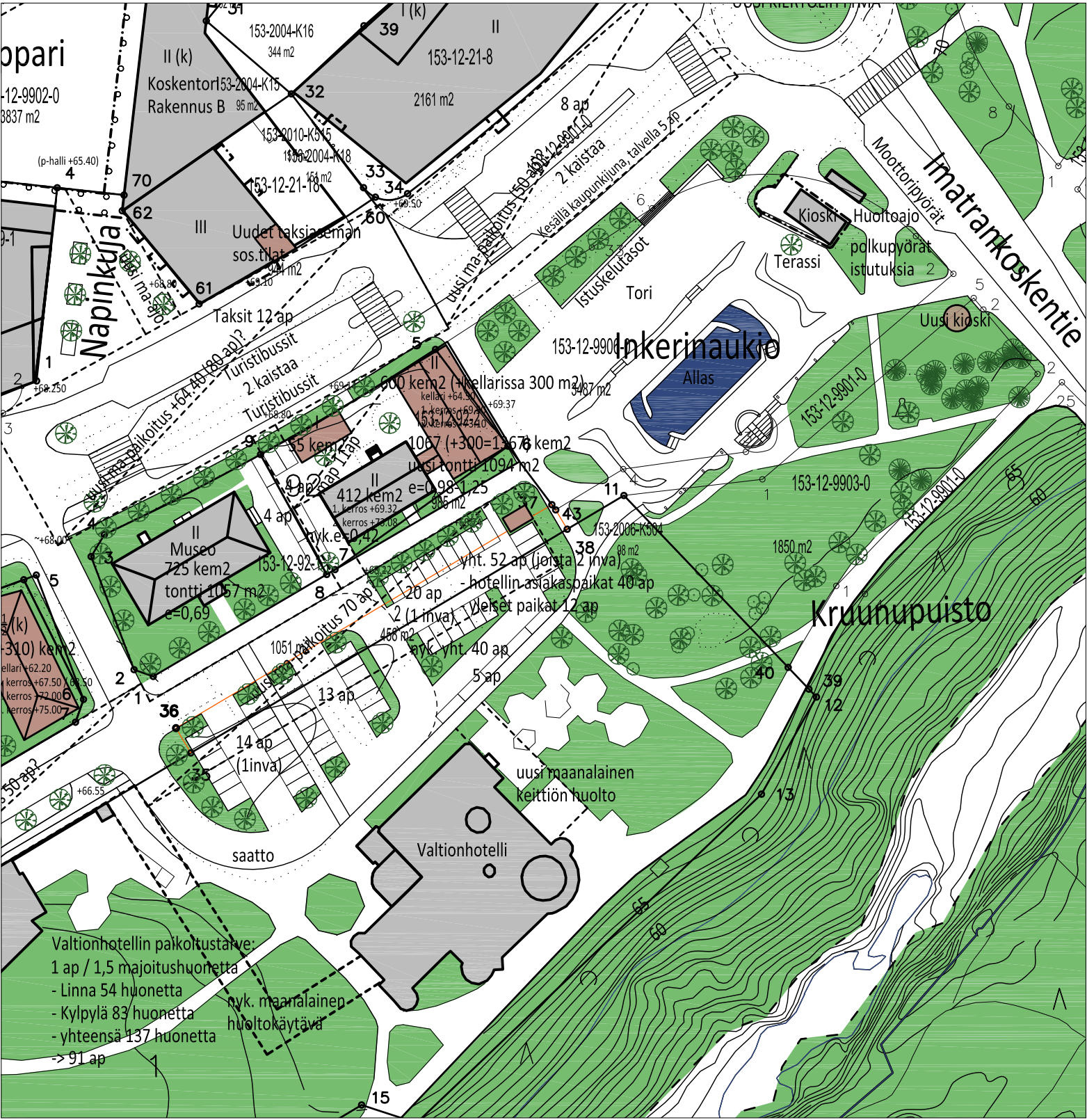
Suunnitelmassa Lähteen talon tontille on esitetty lisärakentamista kahden rakennuksen verran. Tonttia on hieman suurennettu Torkkelinkadulle ja Inkerinaukiolle päin. Toinen suurempi massa, joka toistaisi Lähteen talon massaa niin korkeudeltaan, kattomuodoltaan kuin runkosyvytydeltään, sijoittuisi 90 asteen kulmaan Lähteen taloon nähden ja muodostaisi näin uuden rajaavan massan torille päin. Uusi ja vanha osa yhdistyisivät lasimaisella matalammalla yhdysosalla. Helsingintien puolelle sijoittuisi yksikerroksinen piharakennus muistumaksi entisestä korttelijaosta ja piharakennuksista. Piharakennukseen sijoituisivat yleisö-wc, jätahuolto ja torin varastotilat, sekä porrashuone maanalaisesta paikoitushallista.

Tämän tontin tulevana toimintana voisi olla Vuoksi-keskus, jonne sijoittuisivat Saimaa Geopark Visit Center näyttely-, koulutus-, kokous- ja toimistotiloiineen sekä kahvila, matkailuinfo, matkamuisto- ja lähituotemyymälä, ja mahdollisesti myös pieni itsepalvelukirjasto lehtilukusaleineen, jollainen Imatrankoskelta tällä hetkellä puuttuu. Vanhaan osan ensimmäiseen kerrokseen sijoittuisi kahvila ja toiseen kerrokseen Visit Centerin toimisto- ja työpajatilat. Uuteen osaan ensimmäiseen kerrokseen sijoittuisivat myymälä, matkailu-info sekä kirjasto. Toiseen kerrokseen sijoittuisivat koulutus- sekä näyttelytilat. Uuden osan kellarikerrokseen sijoittuisivat varastot ja sosiaaltilat myös torin henkilökunnalle.

Paikoitus tulisi pääosin maan alle ja paikoitushalliin ajo tapahtuisi uuden Torkkelinkadun tai Helsingintien paikoitushallin kautta.

Kortteli 92 tontti 1
- Kerrosala (nykyinen) 725 kem2
- Tontin pinta-ala 1057 m2. Tehokkuus (nykyinen) e=0,69
- Nykyiset autopaikat 4 ap tontilla. Vaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 9 ap, jolloin loput autopaikat on osoitettava muualta, mieluiten Torkkelinkadun paikoitusalueelta.

Kortteli 92 tontti 2
- Kerrosala 412 kem2 (nykyinen) + 955 kem2 (uusi) = 1367 kem2, josta kellarissa 300 kem2
- Uusi tontin pinta-ala 1094 m2. Uusi tehokkuus e=1,25
- Autopaikkavaatimus 1/3 1 ap / 60 kem2, 1/3 1 ap / 75 kem2 ja 1/3 1 ap / 100 kem2 -> vaatimus 18 ap. Tontille mahtuu 4 ap ja maanalaiseen paikoitukseen 11 ap, jolloin loput autopaikat on osoitettava muualta, mieluiten Torkkelinkadun paikoitusalueelta.



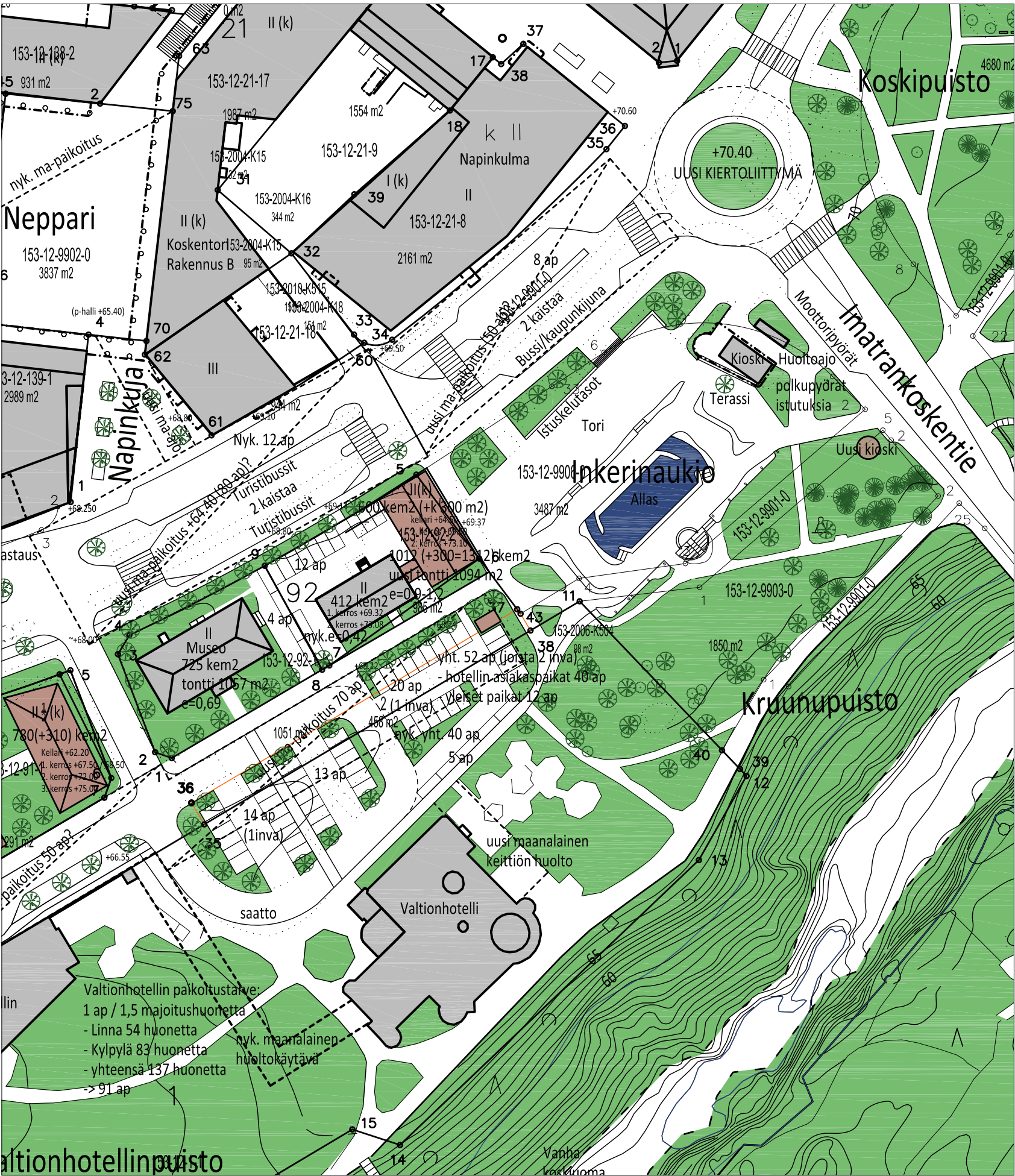
Yleissuunnitelmaosa ve 1a 1:1000

Näkymä Helsingintieltä Valtionhotellille päin ve1

4.5 KORTTELI 92 JA VALTIONHOTELLIN EDUSAUKIO VAIHTOEHTO 1b

Tässä vaihtoehdossa on tutkittu Lähteen talon tontin lisärakentaminen maanpäällisellä paikoituksella. Pienen piharakennuksen alue on otettu paikoitusalueeksi, jolloin yleisö-wc-, varasto- ja jätetilat on integroitava isompaan lisärakennukseen.

- Kortteli 92 tontti 2
- Kerrosala 412 kem2 (nykyinen) + 900 kem2 (uusi) = 1312 kem2, josta kellarissa 300 kem2
 - Uusi tontin pinta-ala 1094 m2
 - Uusi tehokkuus e=1,2
 - Autopaikkavaatimus esim. 1/2 1 ap / 60 kem2 ja 1/2 1 ap / 100 kem2 -> vaatimus 17 ap. Tontille mahtuu 12 ap, jolloin loput autopaikat on osoitettava muualta, mieluiten Torkkelinkadun paikoitusalueelta.



Yleissuunnitelmaosa ve 1b 1:1000

4.6 KORTTELI 92 JA VALTIONHOTELLIN EDUSAUKIO

VAIHTOEHTO 2a

Tässä vaihtoehdossa Lähteen talon tontille tulisi kaksikerroksinen uudisrakennus, jonne sijoittuisivat Vuoksi-keskuksen toiminnot samoin kuin ensimmäisessä vaihtoehdossa. Kattomuoto voisi olla esimerkiksi loiva aumakatto, ja julkisivu lasimainen ja läpinäkyvä.

Valtionhotellin edusaukio on molemmissa suunnitelmavaihtoehdoissa järjestelty uudelleen. Vaihtoehto 1:ssä saattoliikenne ja bussiliikenne pyörii Piponiuksen talon edustalla, ja keskelle jäävät autopaikkakammat, jotka on rajattu istutuksiin. Aukion Inkerinaukion puoleiseen päähän jäisi erillinen paikoitusalue, ja Lähteentalon eteen tulisi uusi puurivi. Toisessa vaihtoehdossa autopaikkakammat on sijoitettu pyörätien viereen ja alueen keskelle, jolloin autopaikkarivien keskelle jää puurivi. Tämä vaihtoehto kuitenkin häivyttää ehkä liiaksi Torkkelinkadun katumaista luonnetta historiallisena Viipurintien jäänneenä.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa uuden maanalaisen paikoitushallin porrashuone on sijoitettu paikoitusalueen reunaan erilliseksi rakennukseksi. Toisessa vaihtoehdossa porrashuone sijoittuu uudisrakennuksen yhteyteen.

Kortteli 92 tontti 1

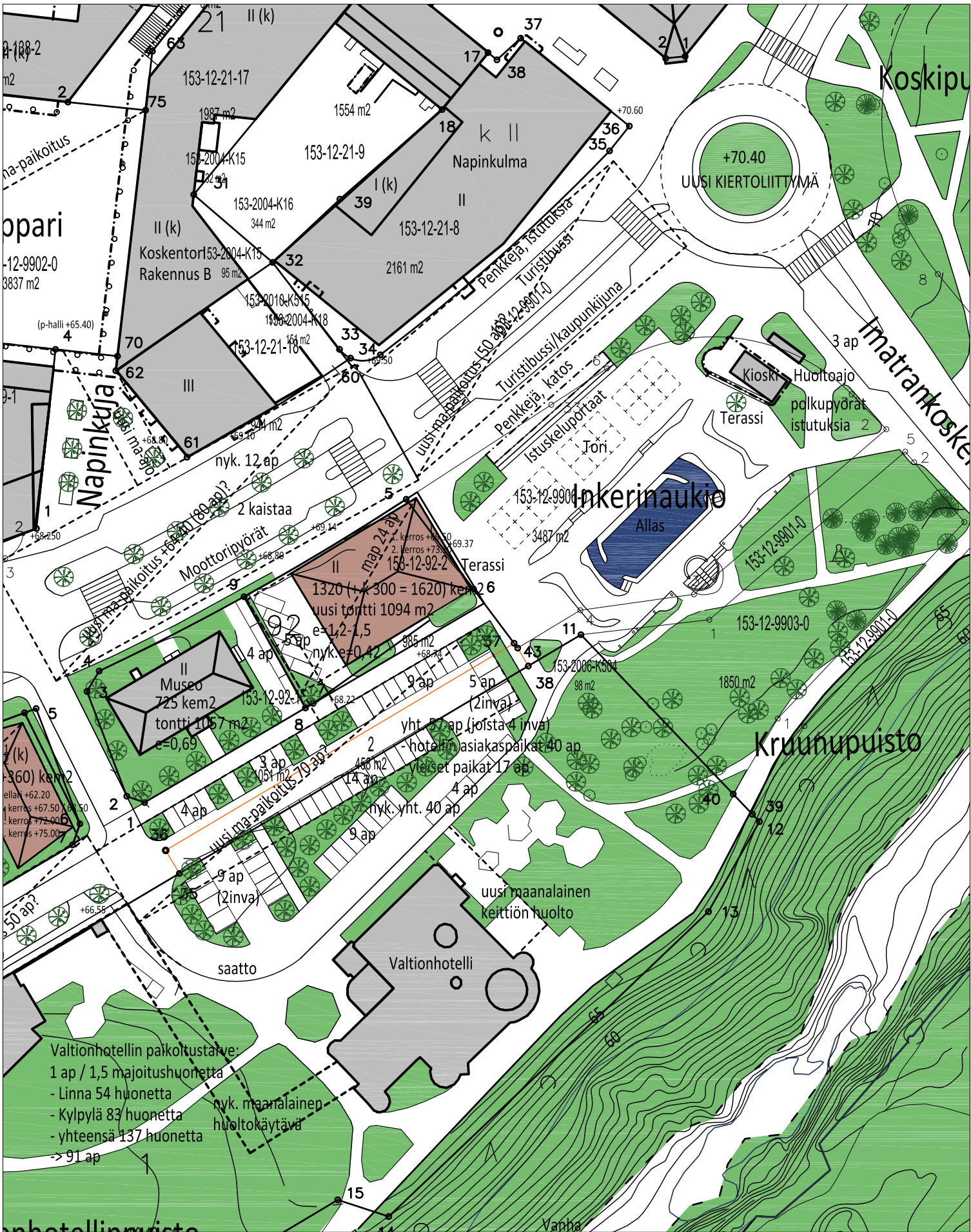
- Kerrosala (nykyinen) 725 kem2
- Tontin pinta-ala 1057 m2
- Tehokkuus (nykyinen) e=0,69
- Nykyiset autopaikat 4 ap tontilla. Vaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 9 ap, jolloin loput autopaikat on osoitettava muualta, mieluiten Torkkelinkadun paikoitusalueelta.

Kortteli 92 tontti 2

- Kerrosala 1620 kem2 (uusi), josta kellarissa 300 kem2
- Uusi tontin pinta-ala 1094 m2
- Uusi tehokkuus e=1,5
- Autopaikkavaatimus 1/3 1 ap / 60 kem2, 1/3 1 ap / 75 kem2 ja 1/3 1 ap / 100 kem2 -> vaatimus 21 ap. Tontille mahtuu 5 ap ja maanalaiseen paikoitukseen 24 ap, yhteensä 29 ap.



Näkymä Napinkulmasta Valtionhotellille päin ve2



Yleissuunnitelmaosa ve 2a 1:1000

4.8 KORTTELI 140 JA OLAVINKATU VAIHTOEHTO 1a

Tässä vaihtoehdossa bussit säilyvät Olavinkadulla, mutta taksiasema on siirretty Helsingintielle.
Koskiksen tontin uudisrakennus työntyy nykyisen taksiaseman tontille rajaten Olavinkadun kapeammaksi. Myös S-Marketin edustan kaksikerroksinen laajennusosa rajaa Olavinkatua.
S-Marketin laajennukseen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuisi liiketilaa tai marketin laajennus, toiseen kerrokseen sijoittuisi toimisto- tai liiketilaa. Yhteensä laajennuksen kerrosala olisi 1870 kem2.

Koskis kunnostettaisiin. Vesikatto ja yläpohjarakenne uusittaisiin, samalla voisi harkita rakennuksen korottamista, jolloin 2. kerros olisi täysin hyödynnettävissä. Sisäilmatutkimuksen perusteella suurin ongelmien aiheuttaja on yläpohjaan ja vesikaton rakenteisiin päässyt kosteus ja tästä johtuvat mikrobikasvustot. Perustuksissa, alapohjassa ja ulkoseinärakenteissa ei vaikuttaisi olevan ongelmia, lukuun ottamatta 2. kerroksen paikoittaisia vesikaton ongelmista johtuvia ulkoseinän vaurioita. Myös ilmanvaihtojärjestelmä on jo tullut tiensä päähän, joten ilmanvaihtojärjestelmä uusittaisiin samalla. Ulkoseinät ovat 60 cm paksuja täystiiliseiniä. Välipohja uusittaisiin myös osittain tasoerojen poistamiseksi. Koskikseen sijoittuisi palvelukeskus vanhuksille ja vammaisille ravintoloiineen, kuntosaleineen, liikuntatiloineen, saunaosastoineen ja toimisto- ja kerhotiloineen. Myös henkilökunnan sosiaalitilat sekä huoltotiloja sijoittuisi vanhan osan kellarikerrokseen.

Koskiksen tontin uudisrakennusosaan sijoittuisi Olavinkadun tasoon liiketilaa, ja ylempiin kerroksiin eriasteisia palveluasuntoja vanhuksille ja vammaisille. Asunnot olisivat yksiöitä ja kaksioita. Joka kerrokseen sijoittuisi myös asuntojen yhteistila sekä henkilökunnan tiloja. Koskiksen puolella uudisosa yhdistyisi vanhaan osaan lasikatteisella aukiolla molemmissa tasoissa. Aukio toimisi oleskelu- sekä ruokailutilana. Olavinkadun tasossa lasikatteinen gallerialikäytävä johtaisi Einonkadulta S-marketin aulaan saakka. Einonkadun ylitse tulisi katos Koskitorin sisäänkäynnin kohdalta, jolloin siirtyminen kauppagalleriasta toiseen olisi mahdollista katetussa tilassa. Asuntokerrokset muodostuisivat Einonkadun puoleisesta suuremmasta massasta ja Olavinkadun puoleisista asuntopoista. Näiden kerrosmäärä olisi neljä. Oleskelupiha sijoittuisi kattotasolle liiketilojen päälle.

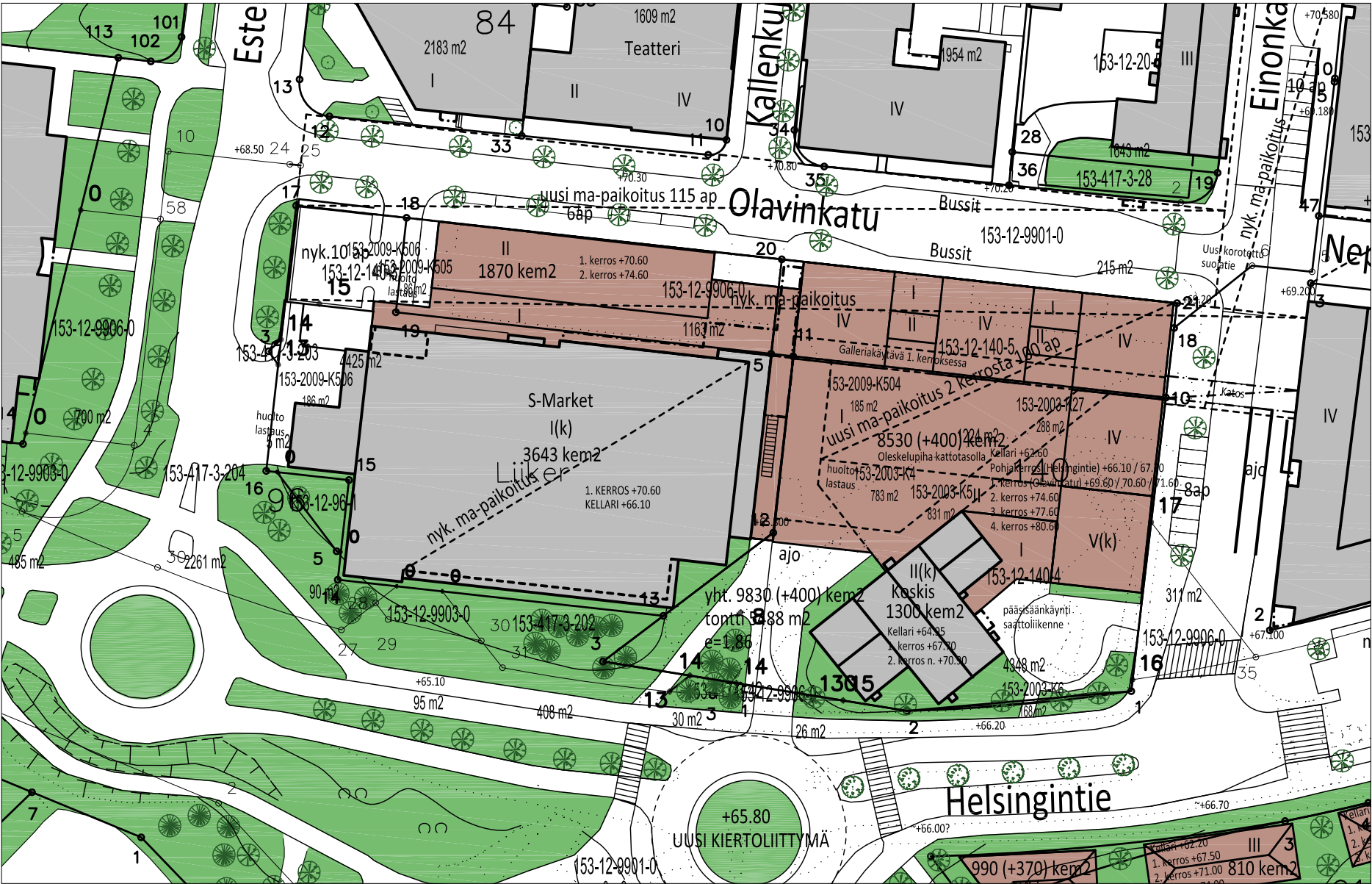
Maanalaisen paikoituksen nykyinen ajoramppi taksiaseman vierestä poistuisi, ja uusi ajoyhteys tulisi Viipurintien ja Helsingintien risteysuuden kiertoliittymän kautta. Tämä palvelisi sekä nykyisiä että uusia paikoitushalleja. Maanalainen paikoitus laajenisi myös Olavinkadun alle. Koskiksen tontille sekä nykyisen taksiaseman tontille paikoitusta rakentuisi kahteen kerrokseen.

- Yhteensä uusia autopaikkoja tulisi
- Olavinkadun alle yhteen tasoon 115 ap
 - Koskiksen tontille sekä taksiaseman tontille kahteen tasoon 100 ap
 - nykyisiä autopaikkoja poistuisi uusien kulkuaukkojen ja porrashuoneiden takia 15 ap

yhteensä uusia autopaikkoja 200 ap

Kortteli 140 Koskiksen ja taksiaseman tontit yhteensä

- Kerrosala 1300 kem2 (nykyinen) + 8930 kem2 (uusi) = 10230 kem2, josta kellarissa 400 kem2
- palveluasunnot ja yhteistilat 7330 kem2
- liiketilat 2900 kem2
- Tontin pinta-ala 5488 m2
- Uusi tehokkuus e=1,86
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 200 kem2 palveluasunnoille ja 1 ap / 60 kem2 liiketiloille -> autopaikkavaatimus 37 + 48 ap = 85 ap. Uusi autopaikkoja tontille maan alle kahteen tasoon yhteensä 100 ap mukaan lukien taksiaseman alle tuleva toinen taso.



Yleissuunnitelmaosa ve1a 1:1000



Näkymä Nepparinkujalta Olavinkadulle ve1

4.9 KORTTELI 140 JA OLAVINKATU VAIHTOEHTO 1b

Tässä vaihtoehdossa bussipysäkit ja taksiasema säilyvät Olavinkadulla. Koskiksen tontin uudisrakennus tulee kiinni nykyiseen tontin rajaan. Massoittelu ja tilojen sijainti noudattaisi samoja periaatteita kuin vaihtoehdossa 1a.

Kortteli 140 Koskiksen tontti

- Kerrosala 1300 kem2 (nykyinen) + 7200 kem2 (uusi) = 8500 kem2, josta kellarissa 400 kem2

- palveluasuntoja 6650 kem2
- liiketilaa 1850 kem2

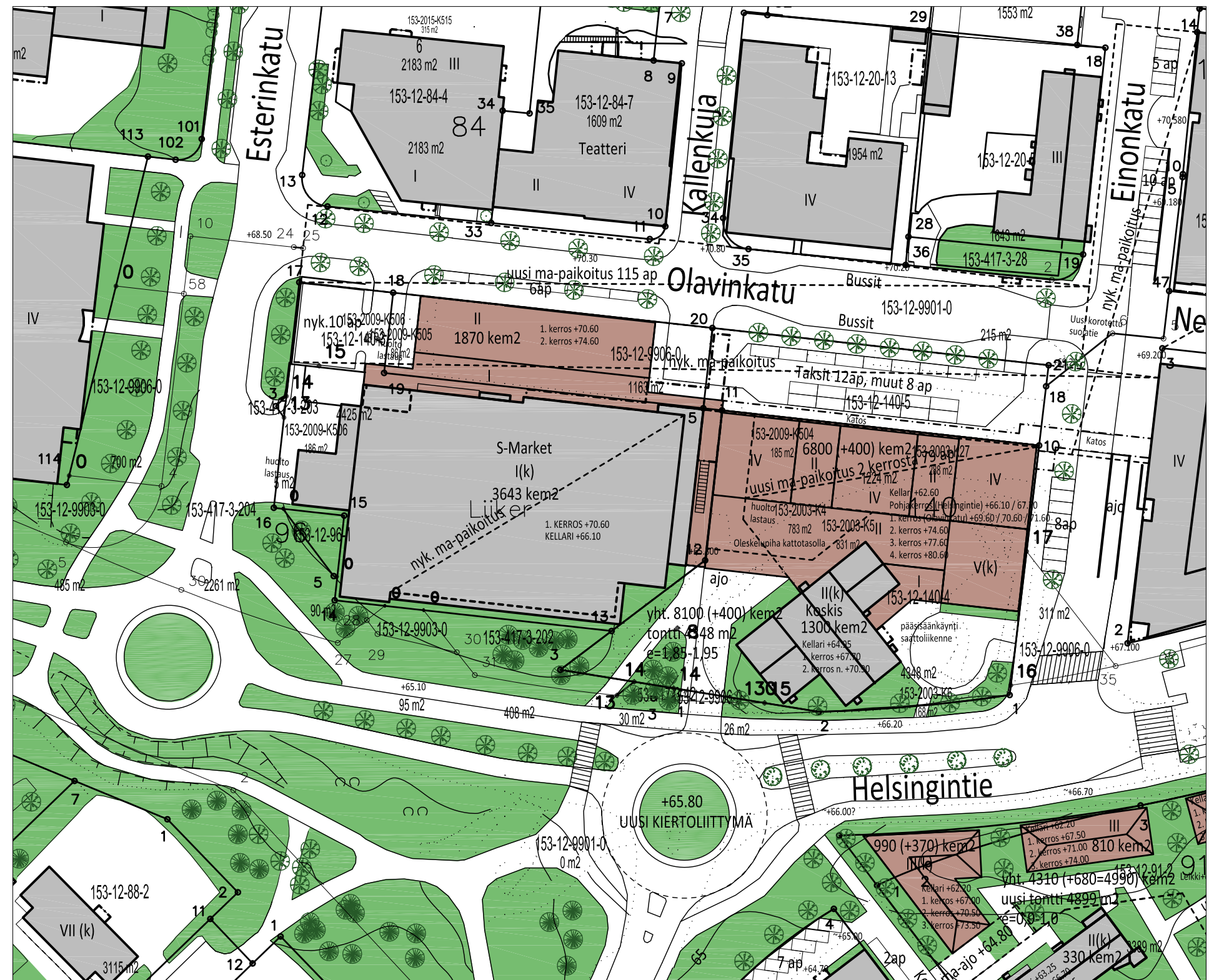
- Tontin pinta-ala 4348 m2

- Uusi tehokkuus e=1,95

- Autopaikkavaatimus 1 ap / 200 kem2 palveluasunnoille ja 1 ap / 60 kem2 liiketiloille -> autopaikkavaatimus 33 + 31 ap = 64 ap. Uusi autopaikkoja tontille maan alle kahteen tasoon yhteensä 79 ap.



Näkymä Nepparinkujalta Olavinkadulle päin



Yleissuunnitelmaosa ve 1b 1:1000



Katuleikkaus Helsingintie etelään ve1 1:1000

4.10 KORTTELI 140 JA OLAVINKATU VAIHTOEHTO 2a

Tässä vaihtoehdossa bussipysäkit ja taksiasema säilyvät Olavinkadulla. Koskiksen tontin uudisrakennus tulee kiinni nykyiseen tontin rajaan. Massoittelu ja tilojen sijainti noudattaisi samoja periaatteita kuin vaihtoehdossa 1. Helsingintien puolella rakennus jatkuu samaan linjaan S-Marketin kiinteistön ja apteekin kiinteistön kanssa, jolloin Helsingintien reunaan jää yhtenäinen viheralue. Tässä vaihtoehdossa, kuten myöskään vaihtoehdossa 1b, ei synny lasigalleriakäytävää liiketilakerrokseen. Olavinkadun ja Einonkadun puolella kerrosluku on neljä, Helsingintien puolella matalampi kolme.

Kortteli 140 Koskiksen tontti

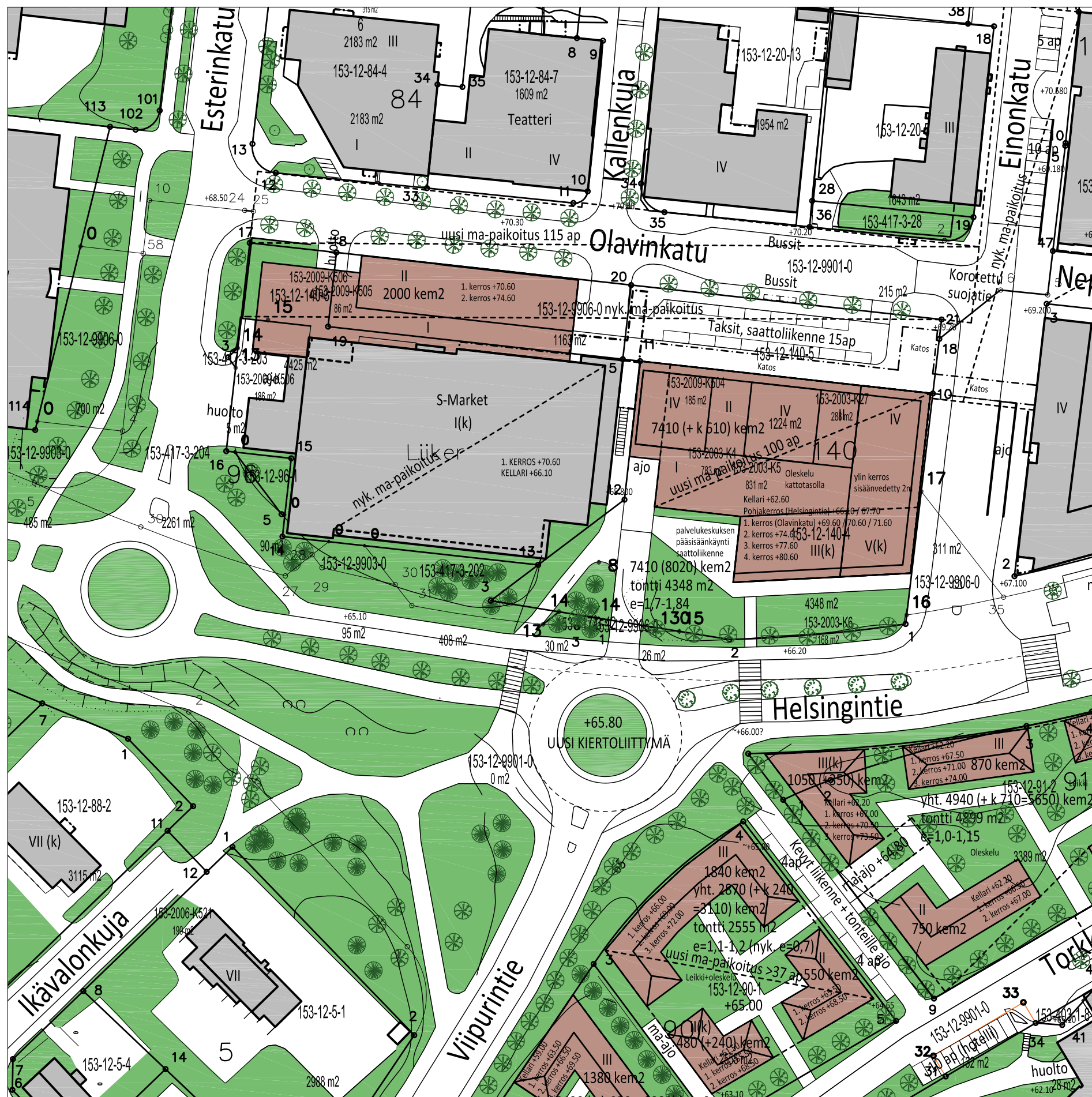
- Kerrosala 8020 kem2 (uusi), josta kellarissa 610 kem2
 - palveluasuntoja 6020 kem2
 - liiketilaa 2000 kem2
- Tontin pinta-ala 4348 m2
- Uusi tehokkuus $e=1,84$
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 200 kem2 palveluasunnoille ja 1 ap / 60 kem2 liiketiloille -> autopaikkavaatimus 30 + 34 ap = 64 ap. Uusi autopaikkoja tontille maan alle kahteen tasoon yhteensä 100 ap.



Näkymä Nepparinkujalta Olavinkadulle päin ve2



Näkymä Viipurintieltä ve2



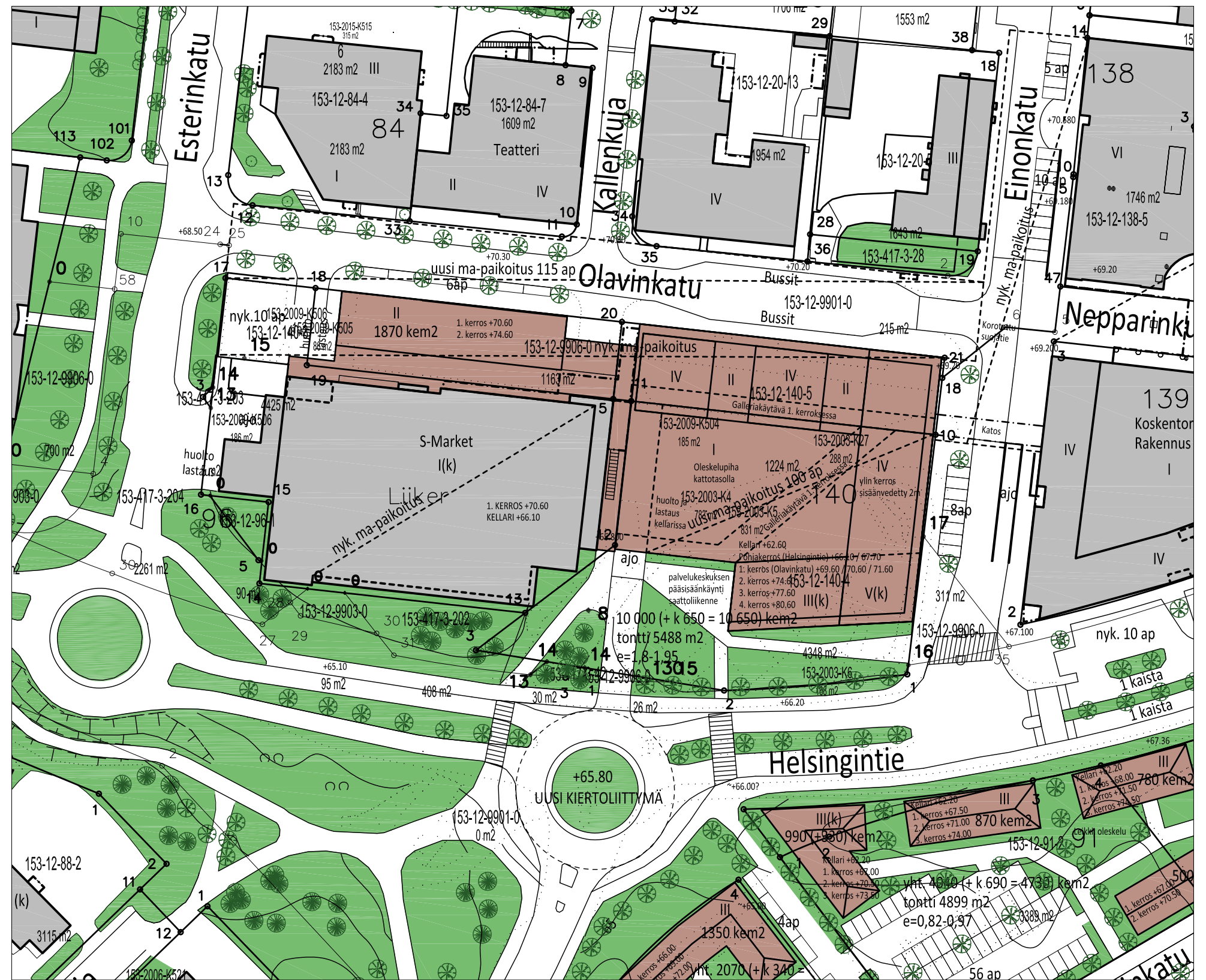
Yleissuunnitelmaosa ve 2a 1:1000

4.11 KORTTELI 140 JA OLAVINKATU VAIHTOEHTO 2b

Tässä vaihtoehdossa uudisrakennus on laajennettu taksiaseman päälle, muuuten periaate on sama kuin vaihtoehdossa 2a.

Kortteli 140 Koskisen tontti

- Kerrosala 10 650 kem2 (uusi), josta kellarissa 650 kem2
 - palveluasuntoja 7500 kem2
 - liiketilaa 3150 kem2
- Tontin pinta-ala 5488 m2
- Uusi tehokkuus $e=1,94$
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 200 kem2 palveluasunnoille ja 1 ap / 60 kem2 liiketiloille -> autopaikkavaatimus 38 + 52 ap = 90 ap. Uusi autopaikkoja tontille maan alle kahteen tasoon yhteensä 100 ap.



Vleissuunnitelmaosa ve 2b 1:1000

5 SYNTEESI

Kaikissa edellä esitellyissä vaihtoehdoissa on omat hyvät ja huonot puolensa. Monessa kohtaa valittu ratkaisu on riippuvainen toisen kohdan tehdystä valinnasta. Seuraavana on esitelty oma näkemykseni parhaasta vaihtoehdosta perusteluineen. Synteesi on yhdistelmä vaihtoehdoista 1 ja 2. Vanhat rakennukset on pääasiassa säilytetty ja paikoitus sijoitettu suurelta osin maan alle, joitain poikkeuksia lukuun ottamatta.

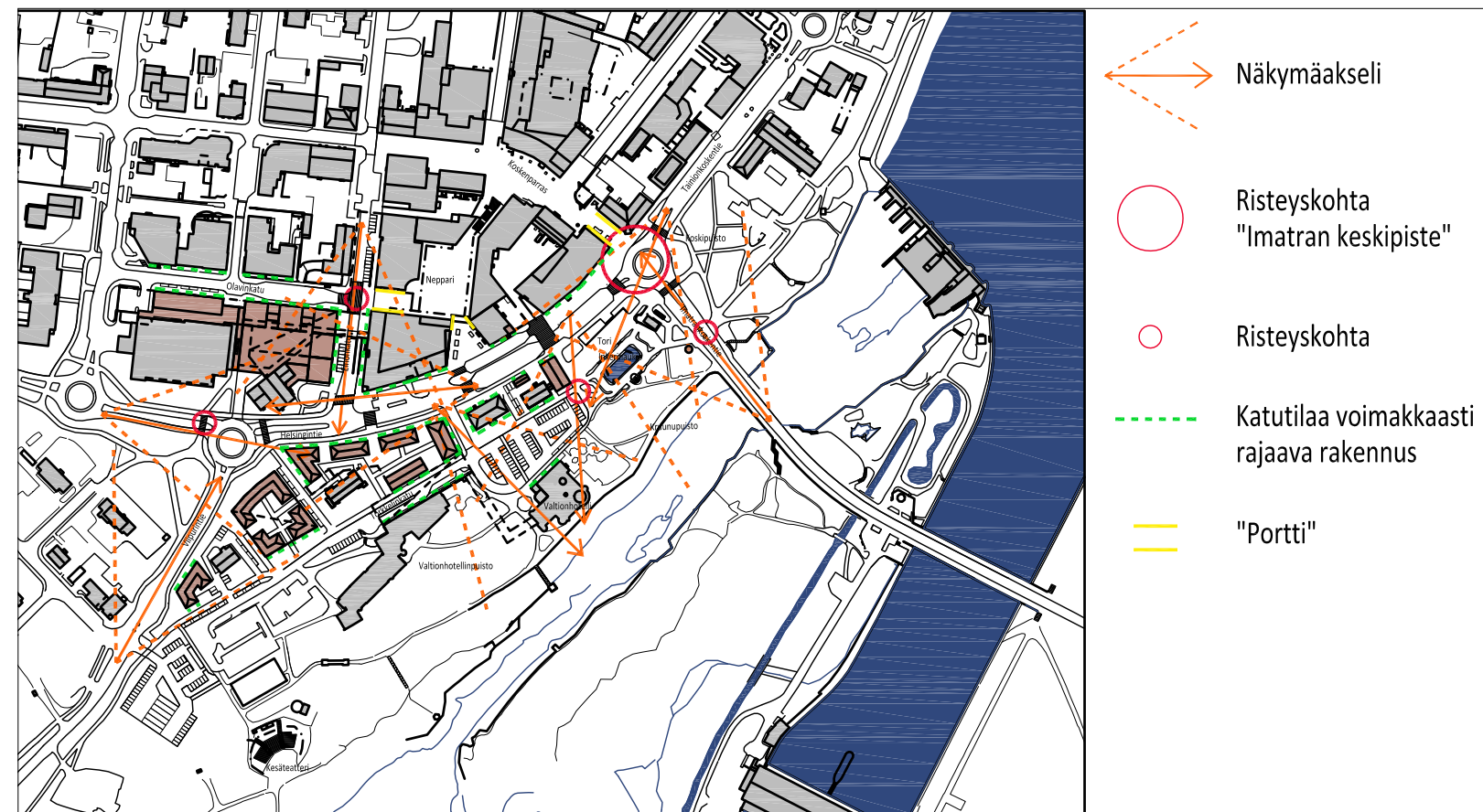
5.1 KAUPUNKIKUVA JA RAKEISUUS

Korttelit 90-92 muodostavat suunnitelmassa oman tunnistettavan kokonaisuutensa, uuden Vuoksenkylän alueen. Rakeisuus ja mittakaava jatkavat Lähteentalon ja Piponiuksen talon mittakaavaa suurentuen hieman Helsingintien puolella ja päättyen Viipurintien ja Torkkelinkadun risteykseen kaksikerroksisiin rakennusmassoihin, uuteen ja vanhaan. Uudet ja vanhat rakennukset lomittuvat ja muodostavat kortteleita sisäpihoineen. Korttelissa 90 tontilla 1 vanha 1970-luvun asuinrakennus on korvattu uusilla rakennuksilla, muuten kaikki vanhat rakennukset on säilytetty osaksi historiallista kerrostumaa ja Imatrankosken historiallista osaa.

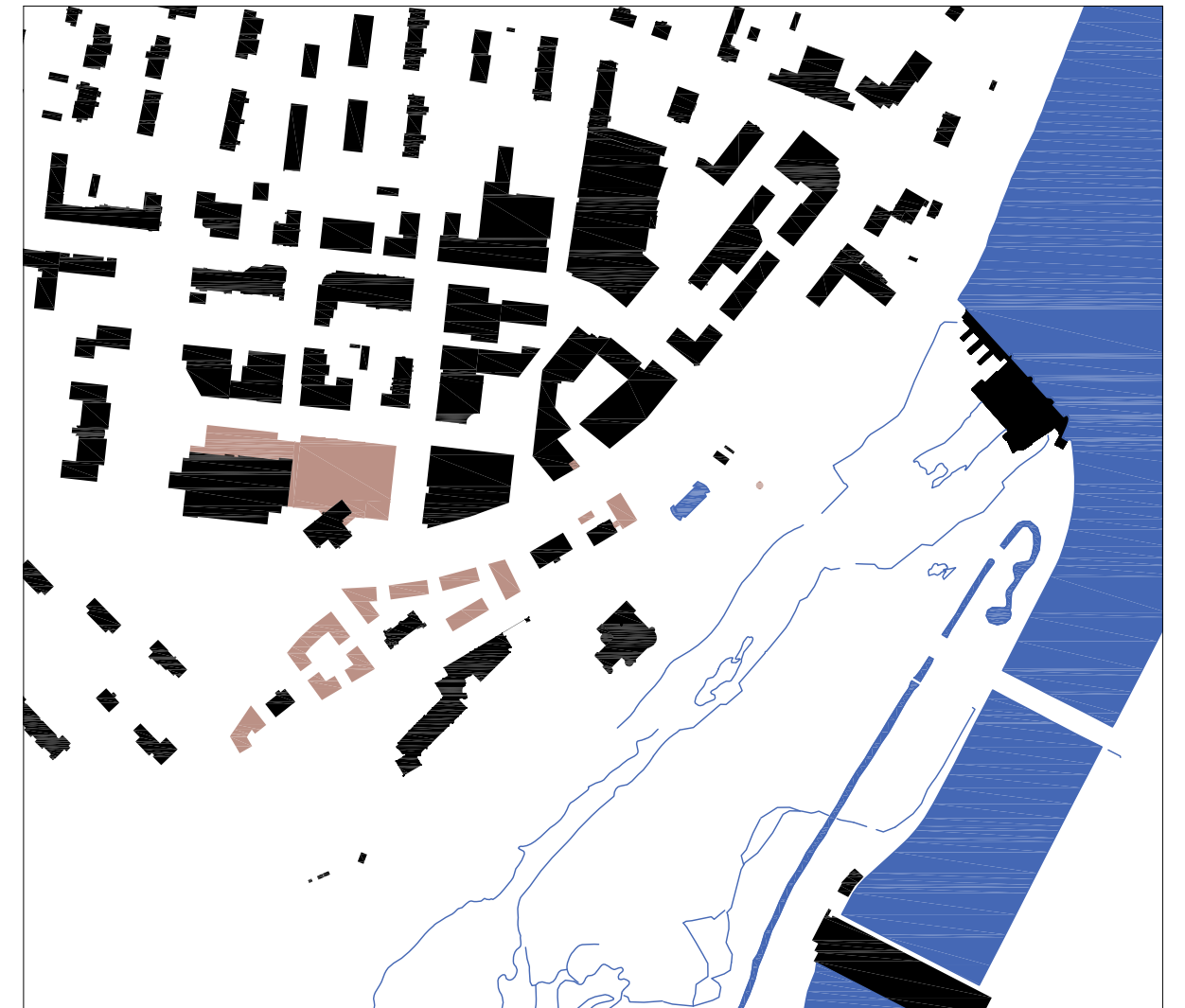
Rakennuksilla rajataan katutilaa niin Helsingintien kuin Torkkelinkadunkin puolelta. Toisaalta avataan näkymiä rakennusten välistä sisäpihoille ja puistoon päin. Puilla ja istutuksilla on Torkkelinkadun miljöössä suuri merkitys, näillä myös muodostetaan katutilaa ja puistomaisuutta ympäristöön. Helsingintien puolelle rakennukset ovat hieman korkeampia ja muodostavat yhtenäisemmän kaupunkimaisemman rajaavan tekijän.

Uusia näkymien päätepisteitä muodostavat korttelin 91 kulma Viipurintien kiertoliittymään päin, ja korttelin 92 puoleisen sivun rakennus rajaa Torkkelinkadun Helsingintieltä tulevan osan ja näkyy torilta päin Torkkelinkadulle ja Nepparista päin Helsingintien suuntaan.

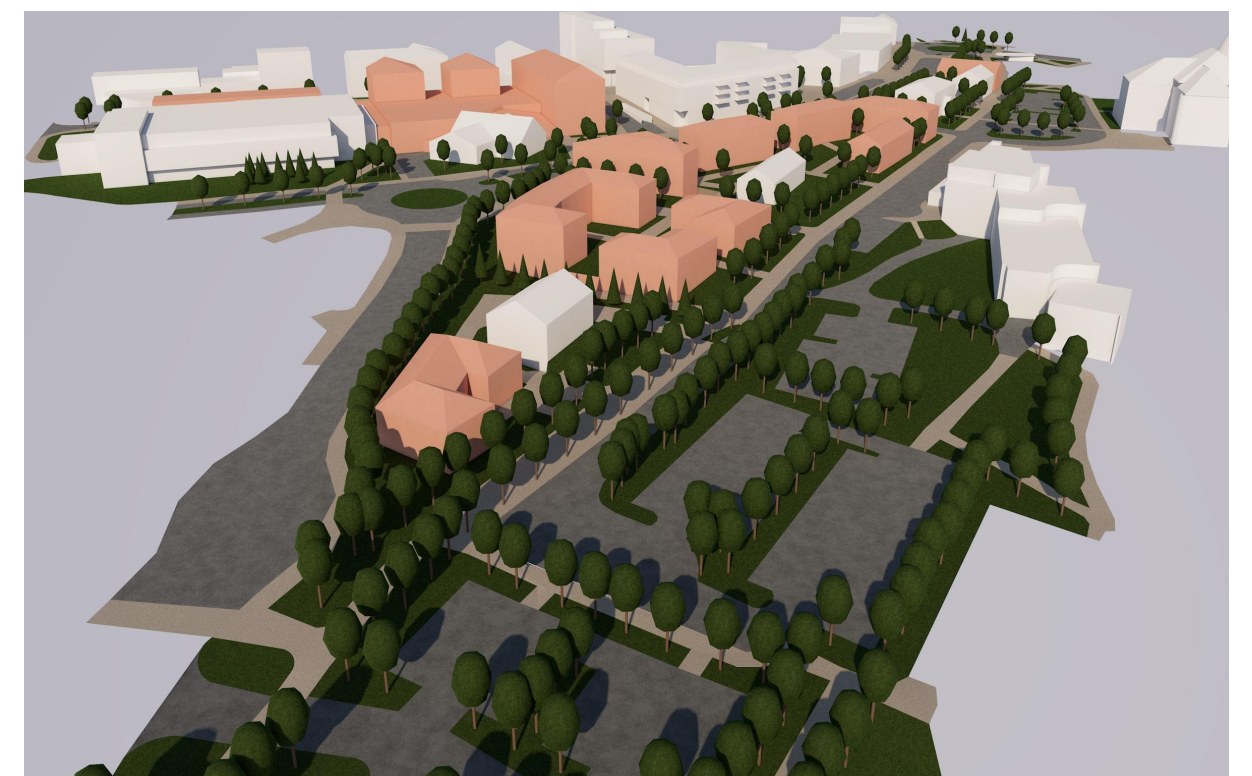
Kortteli 140 puolestaan liittyy kaupallisen keskustan mittakaavaan. Vanha leipomorakennus, entinen kerhokeskus Koskis, säilytetään ja kunnostetaan, ja liitetään kiinteästi uudisosaan. Uusi rakennus täyttää koko tontin vanhan rakennuksen linjasta Olavinkadulle saakka, myös entinen taksiaseman alue on otettu rakennuskäyttöön. Rakennus rajaa voimakkaasti Olavinkadun ja Einonkadun. Jalustakerroksissa sijaitsevat liiketilat sekä muut julkisemmat tilat. Asuntokerrokset sijoittuvat kolmena massana jalustan päälle. Kerroskorkeus on Olavinkadun puolella neljä ja Einonkadun ja Helsingintien risteykseen päin laskeudutaan kerrosta alemmas ja kerrosluku on viisi. Korkeudet noudattelevat viereisten rakennusten korkeuksia. Einonkadun puolella asuinkerrosten rakennusmassa on yhtenäinen. Olavinkadun puolella puolestaan asunnot jakautuvat kahteen erilliseen "noppaan", ja näiden välistä säilyy näkymiä puistoon päin viereisistä rakennuksista, sekä saadaan valoa ja ilmapuutaa Olavinkadulle. Kortteli 140 muodostaa tärkeän näkymän päätepisteen Viipurintielle.



Synteesi, näkymäakselit, solmukohdat, katutilaa rajaavat tekijät 1:5000



Rakeisuuskartta synteesi 1:5000



Synteesi, mallinäkömä etelästä



6 KORTTELIT 90 JA 91 "VUOKSENKYLÄ"

Uusi Vuoksenkylä muodostaa oman eheän kokonaisuutensa sisältäen uusia kohtuullisen pienimittakaavaisia rakennuksia sekä näiden välissä vanhoja asuinrakennuksia. Rakennukset muodostavat kortteleita sisäpihoineen sekä rajaavat katutilaa Helsingintielle, Viipurintielle sekä Torkkelinkadulle päin.

Alueella tavoitteena on inhimillinen mittakaava sekä puistomaisuus ja tietynlainen huvilamaisuus. Vanhoja puita säilytettäisiin mahdollisimman paljon, ja uusia istutettaisiin rakennusten väleihin. Lisäksi tontteja rajattaisiin pensasaidoin. Asuntojen parvekkeet suuntautuvat paitsi sisäpihoille myös Torkkelinkadun puolelle. Parvekkeet ovat ulkonevia ja muodostavat vaihtelua rakennusten julkisivuihin. Sisäpihoille joillekin asunnoille saadaan myös omia pieniä pihoja. Helsingintien puolelle rakennusten julkisivut ovat sileämpiä ja umpinaisempia.

Kattomuotona on perinteinen harja- tai aumakatto. Julkisivumateriaalina on pääasiassa vaalea rappaus. Materiaaleissa ja yksityiskohdissa pyritään laadukkuuteen ja sijainnin vaatimaan arvokkuuteen.

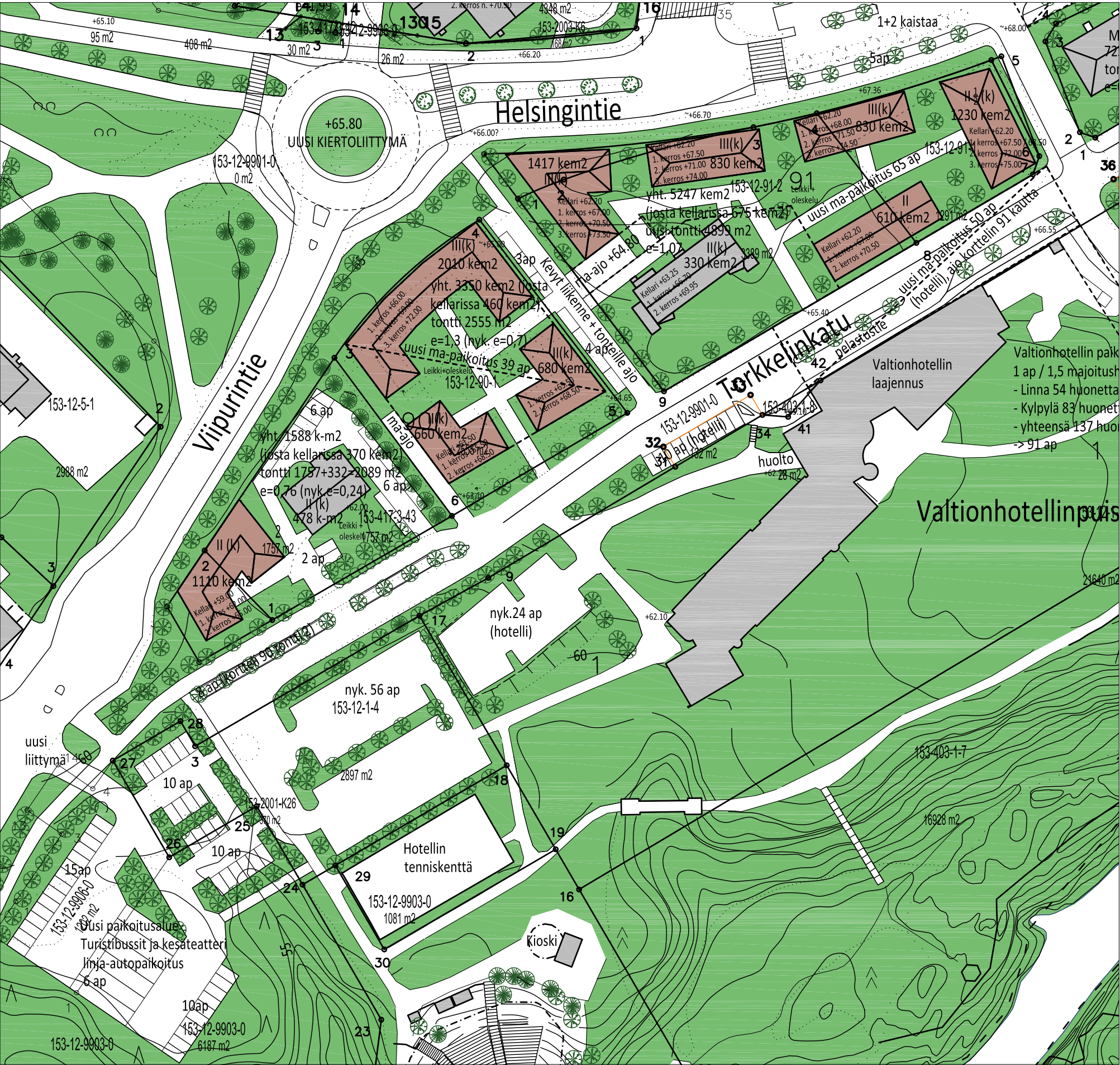
Korttelissa 90 tontilla 1 sijaitseva 1970-luvun asuinrakennus on tässä suunnitelmassa korvattu uusilla tehokkaammilla, mutta toisaalta Torkkelinkadun luonteen paremmin huomioivilla rakennusmassoilla, jotka sijoittuvat kolmikerroksisina Viipurintielle päin ja madaltuvat kaksikerroksisiksi Torkkelinkadun puolelle. Rakennusten väliin muodostuu sisäpiha oleskeluun. Paikoitus on sijoitettu kokonaan maan alle.

Tontilla 2 sijaitseva kivirakenteinen 30-luvun asuinrakennus on säilytetty. Tonttia on täydennetty uudella L-muotoisella kaksikerroksisella rakennusmassalla, joka muodostaa näkymän päätepisteen Viipurintielle päin, ja aloittaa uuden Vuoksenkylän kaupunkirakenteen. Paikoitus on toteutettu maanpäällisenä paikoituksena, tosin osa autopaikoista sijoittuu Torkkelinkadun varteen. Tonttia on laajennettu Viipurintielle päin.

Korttelissa 91 vanha kivirakenteinen 1,5-kerroksinen asuinrakennus on säilytetty. Uudet rakennusmassat rajaavat sisäpihan, jättäen kuitenkin näkymäakseleita Helsingintieltä puistoon päin. Helsingintielle päin rakennusmassat ovat kolmikerroksisia, madaltuen Piponiuksen talon päädyssä 2,5-kerroksiseksi ja edelleen Torkkelinkadun puolella kaksikerroksiseksi. Paikoitus sijoittuisi kokonaan maan alle. Tonttia on laajennettu Viipurintien kiertoliittymään päin, ja toisaalta hieman pienennetty Piponiuksen talon kulmalta. Kulman rakennus muodostaa näkymän päätepisteet toisaalta Torkkelinkadulle ja torille päin, toisaalta Helsingintielle ja Nepparille päin.

Korttelin 91 Helsingintien ja Valtionhotellin päädyn rakennusten alimmissa kerroksissa sijaitsee pieniä liiketiloja. Näihin voisi sijoittaa matkailua palvelevaa toimintaa tai hyvinvointiin ja hemmotteluun liittyvää yritystoimintaa hotellin läheisyyttä hyödyntäen. Torkkelinkadun varren kaksikerroksinen rakennus voi tarpeesta riippuen sisältää pieniä ateleetyypisiä liiketiloja alakerrassa. Mahdollista on myös työpajatyypinen yritystoiminta, jossa voisi yhdistää yritystoiminnan ja asumisen.

Muuten rakennukset ovat asuinrakennuksia. Asuntojen koko vaihtelee yksiöistä suuriin jopa viiden huoneen asuntoihin. Ajatuksena on, että korttelit voisivat houkutella lapsiperheitäkin keskustaan, sijaitsevathan lähistöllä alakoulu ja päiväkot, ja Kruunupuiston alue ulkoilureitteineen ja leikkipaikkoineen. Kaksioiden ja kolmioiden määrä on suurin. Suurin osa Imatran asutokunnista on 1-2 hengen talouksia, mutta kolmioiden kysyntä on ollut keskusta-alueellakin hyvä, johtuen ehkä siitä, että omakotitalosta muuttaessa tavaraa on kertynyt, ja mahdollisesti on tarvetta myös työ- ja vierashuoneelle. Asuntojen väljyys tuo myös laatua asumiseen.



Yleissuunnitelmaosa synteesi 1:1000

VUOKSENKYLÄ KORTTELI 90

Kortteli 90 tontti 2:

- Talo A (nykyinen asuinrakennus)
 - kaksi asuinkerrosta, kellari ja ullakkokerros, jossa myös asunto.
 - kerrosala 478 k-m2
 - 5 asuntoa, yht. n. 400 h-m2
- Talo B (uusi asuinrakennus)
 - kaksi asuinkerrosta ja kellarikerros.
 - kerrosala 1110 k-m2 (josta kellarissa 370 k-m2)
 - asunnot:

	h-m2	kpl	yht. h-m2
2H+K	55,0	1	55,0
3H+K	65,5	2	131,0
3H+K	68,0	1	68,0
3H+K	70,0	2	140,0
4H+K	81,0	2	162,0
yhteensä			556,0

- Kerrosala tontilla 478 kem2 (nykyinen) + 1110 kem (uusi) = 1588 kem2, josta kellarikerroksessa 370 kem2
- Tontin pinta-ala 2089 m2
- Uusi tehokkuus e=0,76 (nykyinen tehokkuus 0,24)
- Asuntoja tontilla yhteensä 5+8=13 kpl
- Uuden rakennuksen kellarikerrokseen sijoittuu S1-luokan väestönsuoja (suoja-ala 32 m2)
- Kellarikerrokseen sijoittuvat yhteistilat ja varastotilat, sekä tekniset tilat:
 - irtaimistovarastot 50 m2
 - saunaosasto 25 m2
 - kerho- ja askartelutila 20 m2
 - ulkoiluväline- ja pyörävarasto 25 m2
 - talovarasto 10 m2
- Jätetila sijaitsee Talo B:n yhteydessä
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 18 ap maan päällisenä paikoituksena. Tontille mahtuu 14 ap, lisäksi autopaikkoja Torkkelinkadun varresta.



Kortteli 90,
pohjapiirustus 1. kerros (tontti 2) ja
kellarikerros (tontti 1)
1:500

VUOKSENKYLÄ KORTTELI 90

Kortteli 90 tontti 1:

- Talo A (uusi asuinrakennus)
- kaksi asuinkerrosta ja kellarikerros
- kerrosala 555 + k 125 = 680 k-m2
- asunnot:

	h-m2	kpl	yht. h-m2
2H+K	44,5	2	89,0
2H+K	47,0	2	94,0
3H+K	56,5	2	113,0
3H+K	68,0	2	136,0
yhteensä		8	432,0

- Talo B (uusi asuinrakennus)
- kaksi asuinkerrosta ja kellarikerros
- kerrosala 488 + k 172 = 660 k-m2
- asunnot:

	h-m2	kpl	yht. h-m2
1H+KK	35,5	2	71,0
1H+KK	39,0	2	78,0
2H+K	48,5	2	97,0
3H+K	55,0	2	110,0
yhteensä		8	356,0

- Talo C (uusi asuinrakennus)
- kolme asuinkerrosta ja kellarikerros
- kerrosala 1845 + k 165 = 2010 k-m2
- asunnot:

	h-m2	kpl	yht. h-m2
1H+KK	32,0	4	128,0
2H+K	51,0	2	102,0
2H+K	56,0	4	224,0
2H+K	58,5	2	117,0
3H+K	72,5	3	217,0
4H+K	94,5	2	189,0
4H+K	99,0	1	99,0
4H+K	111,0	2	222,0
yhteensä		20	1298,0

- Kerrosala tontilla yhteensä 680 + 660 + 2010 = 3350 k-m2
- Tontin pinta-ala 2555 m2
- Uusi tehokkuus e=1,3 (nykyinen e=0,7)
- Asuntoja tontilla yhteensä 8 + 8 + 20 = 36 asuntoa, yhteensä 2086 h-m2
- Talo B:n kellarikerrokseen sijoittuu S1-luokan väestönsuoja (suoja-ala 67 m2)
- Kellarikerrokseen sijoittuvat yhteistilat, varastot ja tekniset tilat sekä talovarasto:
 - irtaimistovarastot 190 m2
 - askertelutila ja pesutupa 53 m2
- Maantasokerroksessa sijaitsevat
 - saunaosasto ja kerhotila 51 m2
 - pyörävarasto huoltotiloiheen 67 m2.
- Jätetila sijaitsee maantasokerroksessa Talo C:n yhteydessä
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 39 ap, autopaikat sijaitsevat maanalaisessa paikoitushallissa, jonne ajetaan Torkkelinkadulta tontin koillisreunalta



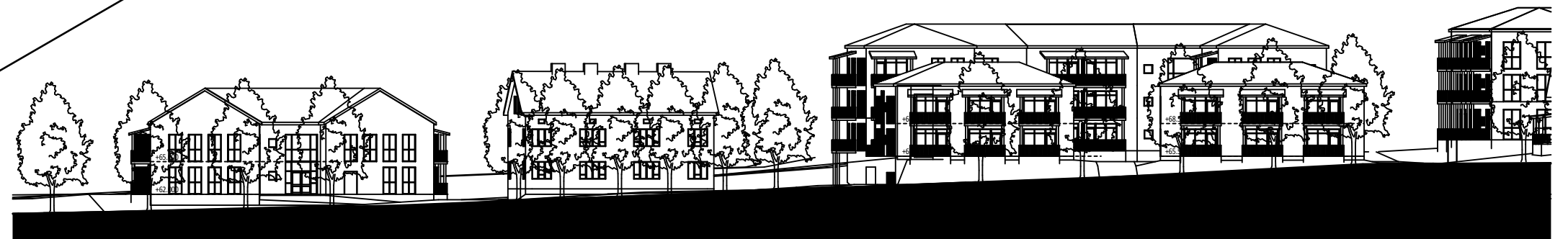
Kortteli 90, pohjapiirustus 2. kerros (tontti 2) ja 1. kerros (tontti 1) 1:500

VUOKSENKYLÄ KORTTELI 90

Kortteli 90, pohjapiirustus vesikattokerros (tontti 2) ja
2. kerros (tontti) 1:500



Kortteli 90, pohjapiirustus 3. kerros (tontti 1) 1:500



Kortteli 90, julkisivut kaakkoon Torkkelinkadulle 1:500



Kortteli 90, julkisivut luoteeseen Viipurintielle 1:500

VUOKSENKYLÄ KORTTELI 91

- Talo A (nykyinen asuinrakennus)

 - kaksi asuinkerrosta ja kellarikerros
 - kerrosala 330 k-m2
 - asunnot

	h-m2	kpl	yht. h-m2
2H+KK	58,5	2	117,0
4H+K	104,0	1	104,0
5H+K	124,0	1	124,0
yhteensä		4	345,0

- Talo B (uusi asuinrakennus)

 - kolme asuinkerrosta ja kellarikerros
 - kerrosala 1417 k-m2 (josta kellarissa 307 k-m2)
 - asunnot:

	h-m2	kpl	yht. h-m2
1H+KK	34,0	6	204,0
3H+K	51,0	3	153,0
3H+K	55,0	3	165,0
5H+K	104,0	3	312,0
yhteensä		15	834,0

- Talo C (uusi asuin- ja liikeyrakennus)

 - liiketilakerros, kaksi asuinkerrosta ja kellarikerros
 - kerrosala 830 k-m2 (josta kellarissa 20 k-m2)
 - liiketilat:

	h-m2	kpl	yht. h-m2
LIIKETILA	60,0	1	60,0
LIIKETILA	99,0	1	99,0
yhteensä		2	159,0

- asunnot:

	h-m2	kpl	yht. h-m2
1H+KK	37,0	2	74,0
2H+K	50,0	2	100,0
2H+K	53,5	4	214,0
yhteensä		8	388,0

- Talo D (uusi asuin- ja liikeyrakennus)

 - liiketilakerros, kaksi asuinkerrosta ja kellarikerros
 - kerrosala 830 k-m2 (josta kellarissa 20 k-m2)
 - liiketilat:

	h-m2	kpl	yht. h-m2
LIIKETILA	60,0	1	60,0
LIIKETILA	99,0	1	99,0
yhteensä		2	159,0

- asunnot:

	h-m2	kpl	yht. h-m2
1H+KK	37,0	2	74,0
2H+K	50,0	2	100,0
2H+K	53,5	4	214,0
yhteensä		8	388,0



Kortteli 91, pohjapiirustus kellarikerros 1:500

VUOKSENKYLÄ KORTTELI 91

- Talo E (uusi asuin- ja liikerakennus)
 - liikeläkerros, 1,5 asuinkerrosta ja kellarikerros
 - kerrosala 1230 k-m2 (josta kellarissa 308 k-m2)
 - liikelälat:

	h-m2	kpl	yht. h-m2
LIIKETILA	105,0	1	105,0
LIIKETILA	142,0	1	142,0
<hr/>			
yhteensä		2	247,0

- asunnot:

	h-m2	kpl	yht. h-m2
2H+K	47,0	1	47,0
4H+K	92,5	1	92,5
5H+K	105,0	1	105,0
1H+K (ullakko)	47,0	1	47,0
2H+K (ullakko)	92,5	1	92,5
2H+K (ullakko)	105,0	1	105,0
<hr/>			
yhteensä		6	489,0

- Talo F (uusi asuin- (ja liike) rakennus)
 - 2 asuinkerrosta ja kellarikerros
 - tai vaihtoehtoisesti maantasokerroksessa ateljeetyyppisiä pieniä liikeläloja, joiden yläpuolella asunnot
 - kerrosala 610 k-m2 (josta kellarissa 20 k-m2)
 - asunnot:

	h-m2	kpl	yht. h-m2
1H+KK/LIIKET.	39,0	4	156,0
1H+KK+PARVI	49,0	4	196,0
2H+K+PARVI	73,0	1	73,0
<hr/>			
yhteensä		9	425,0

TAI

	h-m2	kpl	yht. h-m2
3H+K+PARVI	124,0	4	496,0
2H+K+PARVI	73,0	1	73,0
<hr/>			
yhteensä		5	569,0

- Kerrosala tontilla 330 kem2 (nykyinen) + 4917 kem (uusi) = 5247 kem2, josta kellarikerroksessa 675 kem2
- Tontin pinta-ala 4899 m2
- Uusi tehokkuus e=1,07
- Liikeläloja tontilla yhteensä 6 kpl, 565 h-m2
- Asuntoja tontilla yhteensä 50 kpl, 2869 h-m2
- Uuden rakennuksen kellarikerrokseen sijoittuu S1-luokan väestönsuoja (suoja-ala 105 m2)
- Kellarikerrokseen sijoittuvat yhteistilat ja varastotilat, sekä tekniset tilat:
 - irtaimistovarastot 160 m2
 - liikelälojen varastot 221 m2
 - saunaosastot, kerho- ja askartelutila, pesutupa ja kuntosali yhteensä 98 m2
- Maantasokerroksessa sijaitsevat pyörävarastot 2 kpl yht. 74 m2
- Jätetila ja talovarasto sijaitsevat Talo F:n yhteydessä
- Autopaikkavaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 62 ap, toteutetaan maanalaisena paikotuksena, jonne ajo tapahtuu Korttelien 90 ja 91 välisen kujan kautta



Kortteli 91, pohjapiirustus 1. kerros 1:500

VUOKSENKYLÄ KORTTELI 91



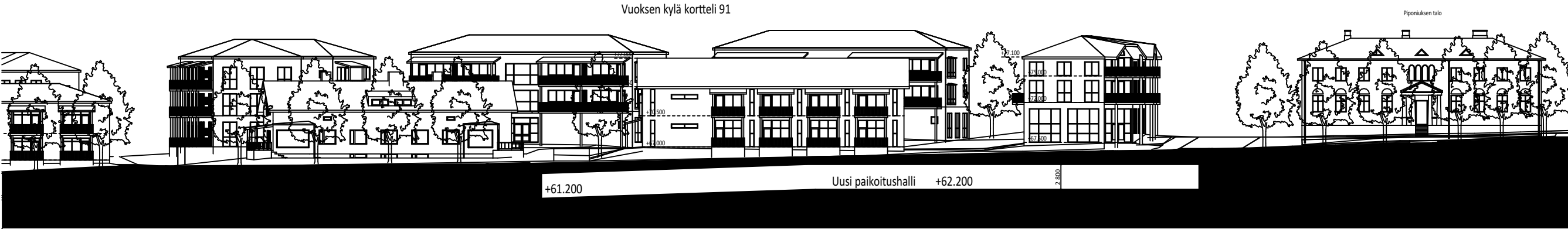
VUOKSENKYLÄ KORTTELI 91



Kortteli 91, julkisivu koilliseen Torkkelinkadulle 1:500



Kortteli 91, julkisivu pohjoiseen Helsingintielle 1:500



Kortteli 91, julkisivu kaakkoon Torkkelinkadulle 1:500

VUOKSENKYLÄ KORTTELI 91



Valokuvaan upotus: Näkymä Napinkujalta Vuoksenkylään päin.



Valokuvaan upotus: Näkymä Torkkelinkadulta Piponiuksen talon kohdalta Vuoksenkylään päin. Uuden rakennuksen kulmaparvekkeilta on suora näkymä Valtionhotelleille.

VUOKSENKYLÄ KORTTELI 91



Näkymä Korttelin 91 sisäpihalta

7 KORTTELI 92 JA VALTIONHOTELLIN EDUSAUKIO "VUOKSI-KESKUS"

Valtionhotellin edusaukion autopaikotus järjestettäisiin uudelleen ja istutukset uusittaisiin. Näin saataisiin hieman lisää autopaikkoja, ja alue siistittäisiin ja pinnoitteet uusittaisiin. Esimerkiksi kiveyksiä vaihtelemalla saataisiin jäsennöityä kulkureitit ja saattoliikenne. Istutuksissa huomioitaisiin näköyhteyden säilyminen Napinkulmasta ja Helsingintieltä Valtionhotellille päin.

Turistibussien saattoliikenne siirtyisi nykyiseltä paikaltaan Valtionhotellin edustalta Helsingintien varteen molemmille puolille korttelin 92 tontin 2 kohdalle. Matkailijoita varten keskusta-alueelle kaivataan muun muassa lisää yleisö-wc-tiloja. Helsingintien alle on suunnitelmassa esitetty uusi paikoitushalli, jonne ajo tapahtuisi nykyisten paikoitushallien kautta. Porrashuone paikoitushallista sijoittuisi tontin 2 uuden piharakennuksen yhteyteen. Tämä palvelisi hyvin myös torin asiakkaita.

Tontilla 1 vanha rakennus säilyisi. Tontilla 2 myös vanha puurakennus kunnostettaisiin: ikkuna-aukotukset palautettaisiin alkuperäiseen asuunsa, myöhemmin rakennettu porrashuonesiipi purettaisiin ja ulkuvoraukset ja vesikatto uusittaisiin. Lisäksi rakennettaisiin uusi samankokoinen rakennusmassa poikittain nykyiseen nähden rajaamaan toritilaa ja aloituspisteeksi Vuoksenkylän alueelle. Rakennusmassoja yhdistäisi matalampi lasimainen osa. Helsingintien puolelle sijoittuisi uusi matala huoltorakennus muistumaksi vanhasta korttelirakenteesta piharakennuksineen ennen Helsingintien rakentamista.

Tonttien välinen korkea kuusiaita kaadettaisiin. Torkkelinkadun puolen vanhat puut tontilla 1 sen sijaan säilytettäisiin, samoin kuin vanhoja puita hotellin edusaukiolla. Helsingintien puolelle lisättäisiin istutuksia. Myös tontin 2 istutusalueita lisättäisiin, uusia puita istutettaisiin ja luotaisiin puistomaisuutta myös tälle korttelin kulmalle.

Kortteli 92 tontti 1
- Kerrosala (nykyinen) 725 kem2
- Tontin pinta-ala 1057 m2. Tehokkuus (nykyinen) e=0,69
- Nykyiset autopaikat 4 ap tontilla. Vaatimus 1 ap / 85 kem2 -> 9 ap, jolloin loput autopaikat on osoitettava muualta, mieluiten Torkkelinkadun paikoitusalueelta.

Kortteli 92 tontti 2
- Kerrosala 412 kem2 (nykyinen) + 955 kem2 (uusi) = 1367 kem2, josta kellarissa 300 kem2
- Uusi tontin pinta-ala 1094 m2. Uusi tehokkuus e=1,25
- Autopaikkavaatimus 1/3 1 ap / 60 kem2, 1/3 1 ap / 75 kem2 ja 1/3 1 ap / 100 kem2 -> vaatimus 18 ap. Tontille mahtuu 4 ap ja maanalaiseen paikoitukseen 7 ap, jolloin loput autopaikat on osoitettava muualta, mieluiten Torkkelinkadun paikoitusalueelta tai uudesta Helsingintien alle rakennettavasta paikoitushallista.

Tontti 2: Vuoksi-keskus

Imatralla ei tällä hetkellä ole matkailuinfopistettä, vaikka sellaiselle koettaisiin tarvetta etenkin kesäaikaan. Mikä olisi parempi paikka tälle, kuin Imatran matkailun ydinalue? Samassa tilassa voisi myös laajemminkin esitellä Imatran seudun ja Imatrankosken upeaa historiaa. Imatra on myös mukana Saimaa Geopark-hankkeessa. Statuksen saaminen edellyttää Visit Centerin rakentamista. Myös tälle toiminnalle Imatrankoski olisi loistava paikka.

Toritoiminta sijaitsee Inkerinaukiolla. Toritoiminta kaipa tällä hetkellä uusia sosiaali- ja huoltotiloja sekä jätetiloja. Myös nämä toiminnot voisi sijoittaa tontin 2 uudisrakennuksen yhteyteen, samoin kuin yleisö-wc-tilat.

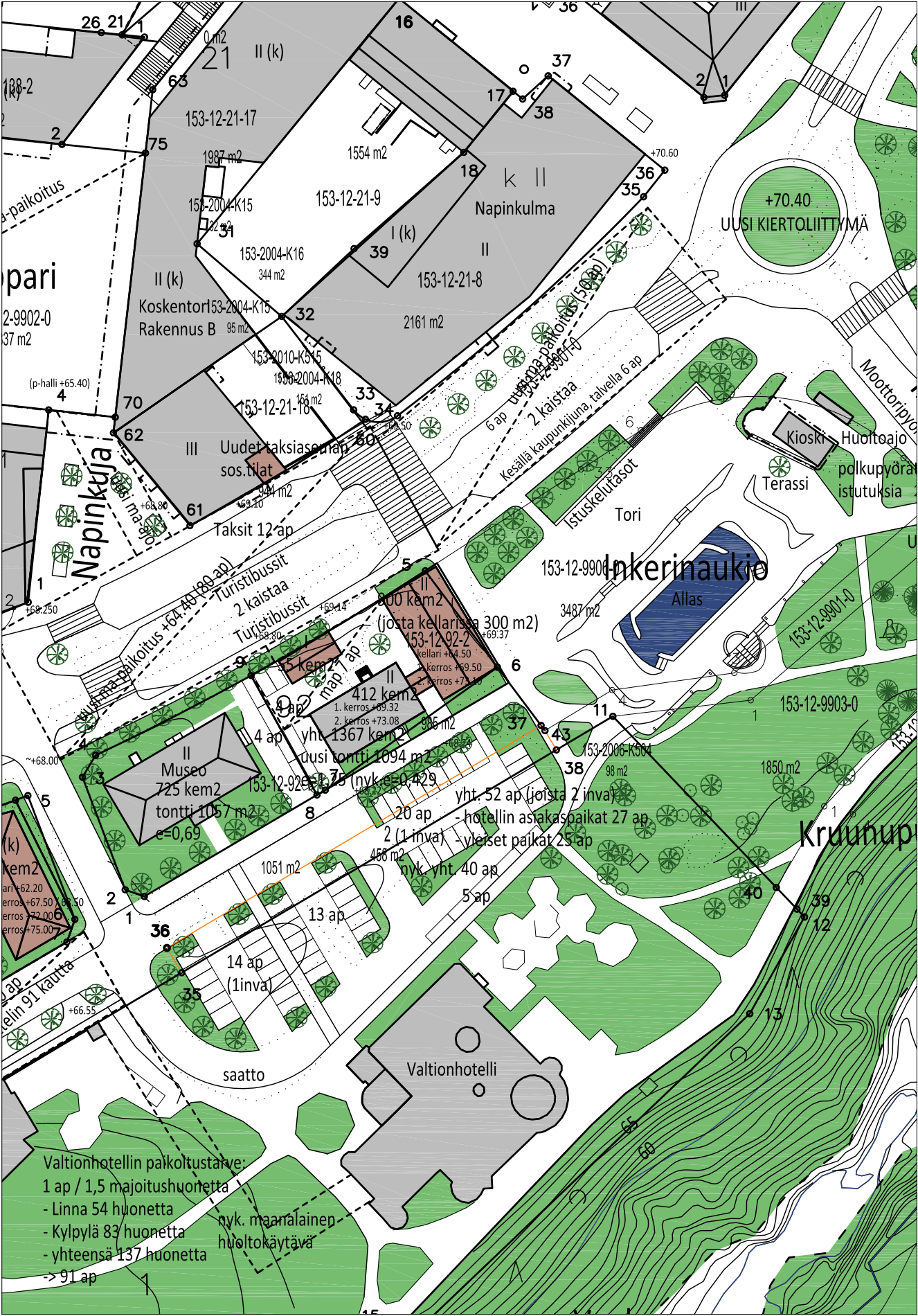
Imatralle kaivattaisiin myös kauppahalli-tyyppistä toimintaa. Varsinaiselle kauppahallille ei varmaankaan riittäisi asiakkaita, mutta torin yhteydessä voisi olla myymälätilaa paikallisille tuotteille, vaikka osuuskunta- tai lähiruokarinki-tyyppisesti. Myös matkamuisto- ja käsityömyymälälle voisi olla kysyntää torin ja matkailunähtävyyden läheisyydessä.

Vanhaan osaan voisi sijoittua leipomo-kahvila-konditoria, jonne voisi pistäytyä kahville ostosten lomassa. Torin toisella laidalla sijaitsee pieni kuohuviinibaari, ja hotellin yhteydessä sijaitsee ravintola, joten kahvila ei kilpailisi näiden kanssa. Leipomotoiminta tukisi myös tori- ja lähituotemyymälätoimintaa. Kahvilalle saisi pienen terassin aurinkoiselle kaakkoissivulle linna- ja puistonäkymän.

Rakennuksiin sijoittuvat tilat:

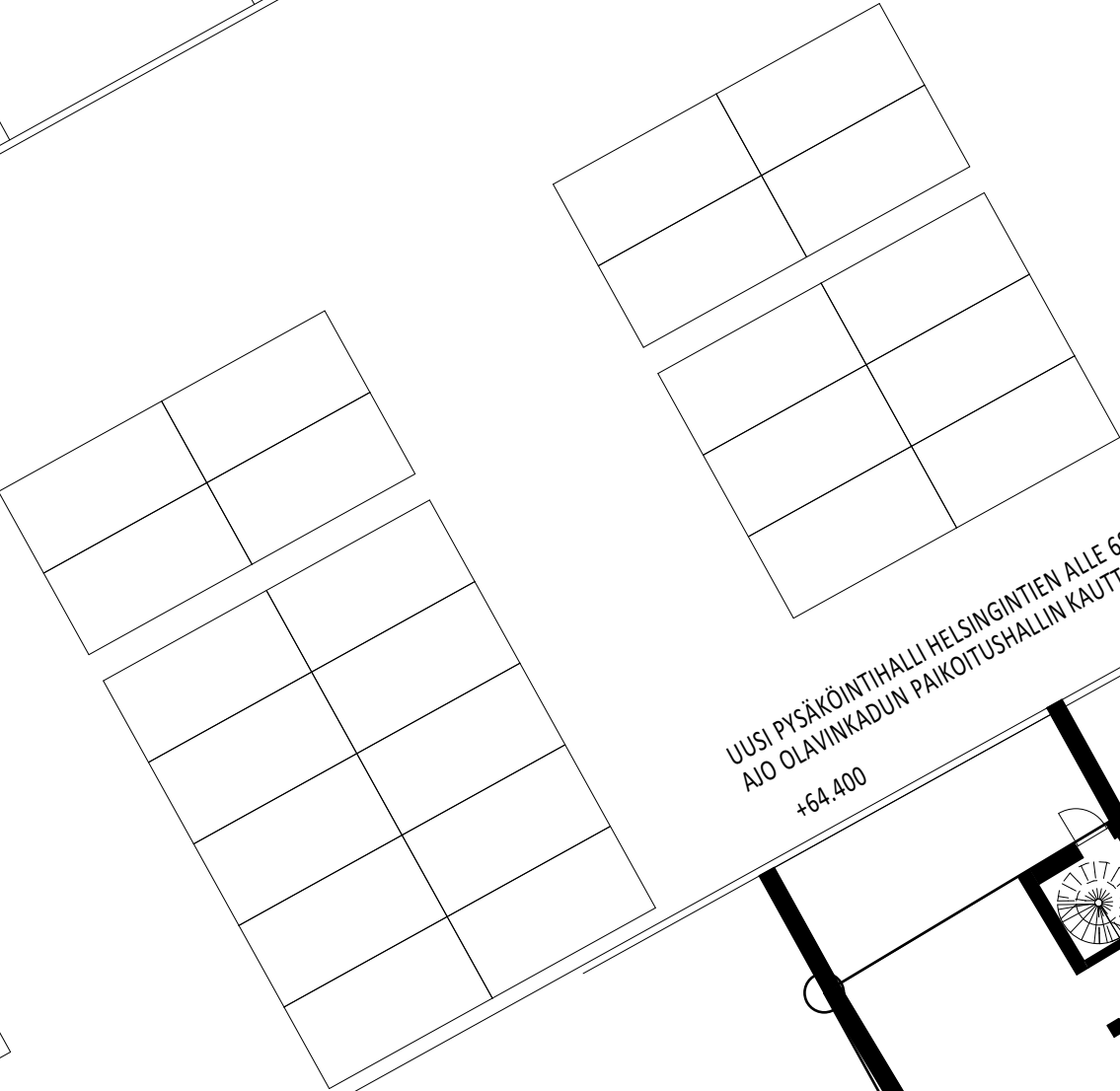
Myymäälätila	81 + 53 = 134 h-m2
Leipomo-kahvila keittiötiloiineen	165 h-m2
Geopark Visit Center	425 h-m2
- Näyttelytilat 265 m2	
- Koulutus- / kokoontumistila 70 m2	
- Toimistotilat tauko- ja sos.tiloiineen 90 m2	

Keskeistilaan sijoittuisivat matkailuinfo, neuvonta sekä yhteiset vaatesäilytys- ja wc-tilat. Kellarikerrokseen sijoittuisivat varastotilat sekä yhteiset sosiaalitilat, näistä osa S1-luokan väestönsuojaan, suoja-alaltaan 28 m2. Piharakennukseen sijoittuisivat jätetila, torin varasto ja yleisö-wc-tilat.



Yleissuunnitelmaosa synteesi 1:1000

VUOKSI-KESKUS



UUSI PYSÄKÖINTIHALLI HELSINGINTIEN ALLE 68 AP
AJO OLAVINKADUN PAIKOITUSHALLIN KAUTTA
+64.400

PYSÄKÖINTI 7 AP

LASTAUS
+64.950

VARASTO
56,5 m²

SOS.TILAT
31,5 m²

HISSI
4,0 m²

VARASTO
47,0 m²

MYYMÄLÄ
53,0 m²

LASTAUS
24,5 m²
+65.000

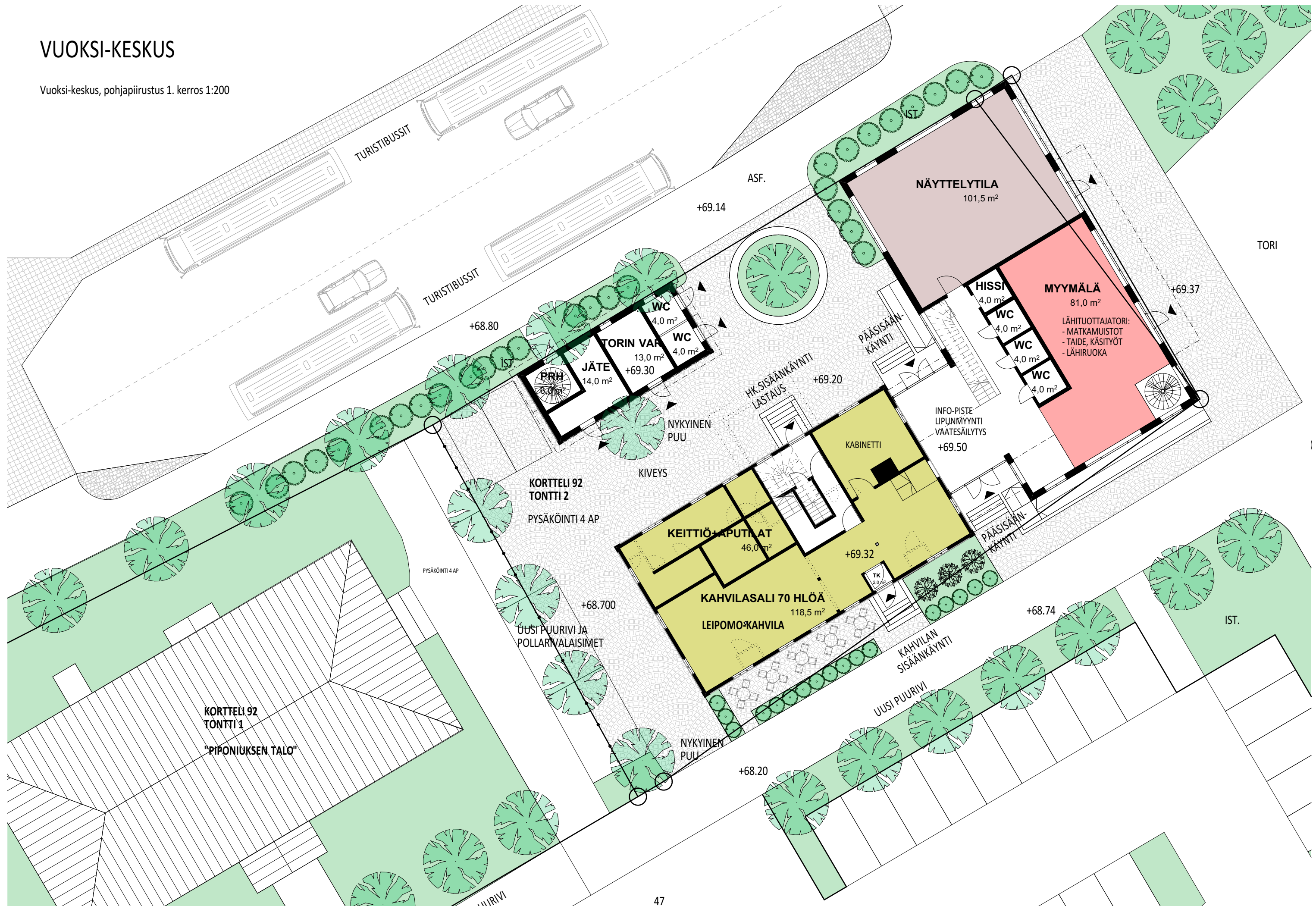
TEKN.
20,0 m²

+66.910

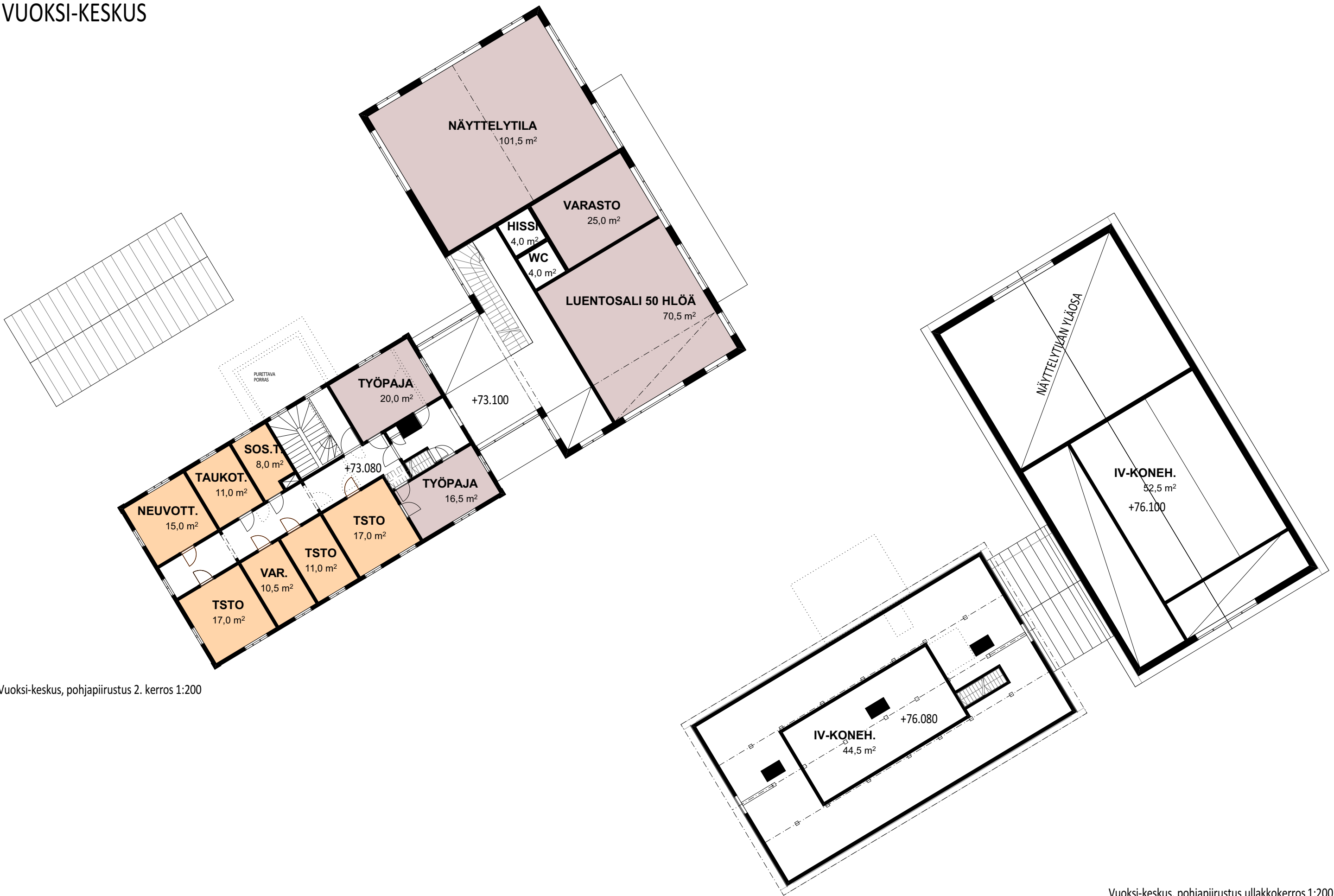
TEKN.
6,0 m²
TEKN.
6,0 m²

Vuoksi-keskus, pohjapiirustus 1. kerros 1:200

Vuoksi-keskus, pohjapiirustus 1. kerros 1:200



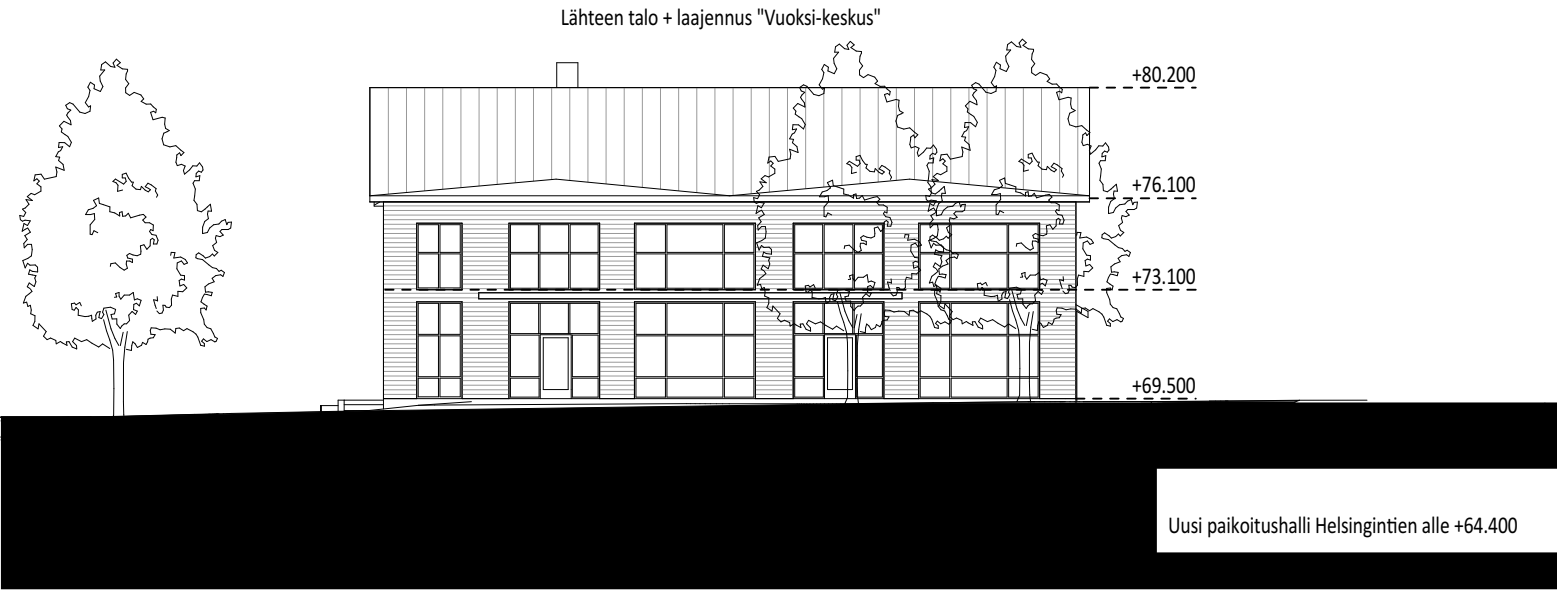
VUOKSI-KESKUS



Vuoksi-keskus, pohjapiirustus 2. kerros 1:200

Vuoksi-keskus, pohjapiirustus ullakkokerros 1:200

VUOKSI-KESKUS



Vuoksi-keskus, julkisivu koilliseen (Inkerinaukiolle) 1:250



Vuoksi-keskus, julkisivu luoteeseen (Helsingintielle) 1:250



Vuoksi-keskus, julkisivu kaakkoon (Torkkelinkadulle) 1:250

VUOKSI-KESKUS



Vuoksi-keskus, näkymä Inkerinaukiolta



Valokuvaan upotus: Vuoksi-keskus, näkymä Napinkulmasta



Vuoksi-keskus, näkymä Helsingintieltä sisäpihalle

8 KORTTELI 140 JA OLAVINKATU "PALVELU- JA KAUPPAKESKUS KOSKIS"

Synteesi korttelin 140 osalta noudattaa vaihtoehtoa 1a. Taksiasema siirtyy Olavinkadulta Helsingintien varteen ja uudisrakennus levittäytyy taksiaseman tontille. Lähi- ja kaukoliikenteen linja-autopysäkit säilyvät Olavinkadulla. Maanalaisen pysäköinnin ajoliittymä siirtyy Einonkadulta Viipurintien uuteen kiertoliittymään, josta ajo onnistuu ilman ramppia samassa tasossa. Kiertoliittymän yhteydessä nykyinen kevyen liikenteen alikulkutunneli poistuu ja suojaiteita lisätään Helsingintien yli.

Vanha leipomo-osa säilytetään ja peruskorjataan, väli- ja yläpohjarakenteet uusitaan. Uudisrakennus liittyy kiinteästi vanhaan osaan sekä viereiseen S-marketin kiinteistöön. Helsingintien tasoon sijoittuvat paitsi uudisosan paikoitus ja lastaus- ja huoltoliikenne, myös vanhaan osaan sijoittuvan vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen tilat ravintoloiheen ja terveysaseman ja kauppakeskuksen sisäkäynnin. Uudisosaan Einonkadun puoleiseen kulmaan sijoittuu uusi lähikirjasto kahteen kerrokseen.

Maantasokerroksen alle kellarikerrokseen sijoittuvat vielä autopaikoitustaso sekä henkilökunnan sosiaalitilat, asuntojen irtaimistovarastot ja tekniset tilat. Osa tiloista sijoittuu väestönsuojaan.

Olavinkadun tasoon Olavinkadun puolelle rakentuu liiketiloja, ja näiden väliin galleriakäytävä, joka johtaa Koskentorin kauppakeskuksen puolelta S-marketille saakka. Einonkadun yli rakentuu uusi katos, joka mahdollistaa suojaosan siirtymisen kauppakeskuksesta toiseen. Myös Olavinkadun puolella on katos koko julkisivun matkalla, joka toimii myös odotuskatoksena linja-autoliikenteelle.

Tämän kerroksen Helsingintien puoleiseen päähän sijoittuu uusi terveysasema, sekä vanhaan osaan palvelukeskuksen tiloja. Tiloista on sisäyhteys myös asuntokerrokseen.

Uudisrakennuksen 2. - 4. kerros ovat asuntokerroksia. Rakennusmassat nousevat Olavinkadun puolella kahtena noppana, ja Einonkadun puolella yhtenäisempänä massana. Kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto ja parvekkeet työntyvät palikoina katutilan ylle. Pitkän massan ylimmän kerroksen parvekkeista osa on sisäänvedettyjä. 2. kerroksen kattotaso on hyödynnetty asuntojen oleskelupihana.

Einonkadun puoleiset asuntokerrokset ovat eritasoisia tehostetun palveluasumisen yksiköjä vanhuksille ja vammaisille yhteistiloineen. Olavinkadun puolella on palveluasuntoja itsenäisemmin asuville.

Kortteli 140 Koskiksen ja taksiaseman tontit yhteensä
- Kerrosala 1300 k-m² (nykyinen) + 9645 k-m² (uusi) = 10 945 k-m², josta kellarissa 675 k-m²

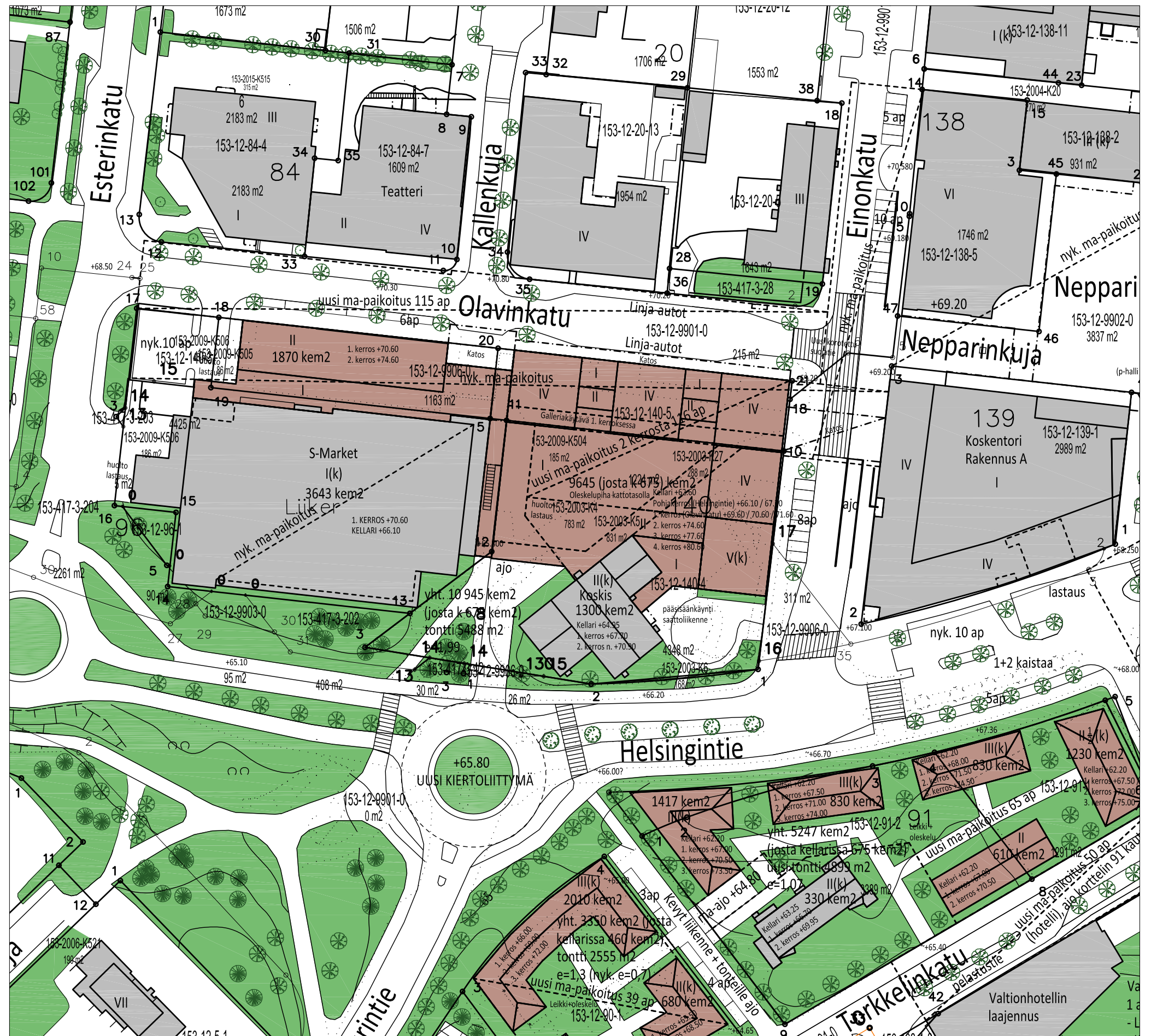
- palveluasunnot ja yhteistilat 4440 k-m²
- terveysasema, palvelukeskus ja kirjasto 3305 + 1300 = 4605 k-m²
- liiketilat 1900 k-m²

- Tontin pinta-ala 5488 m²

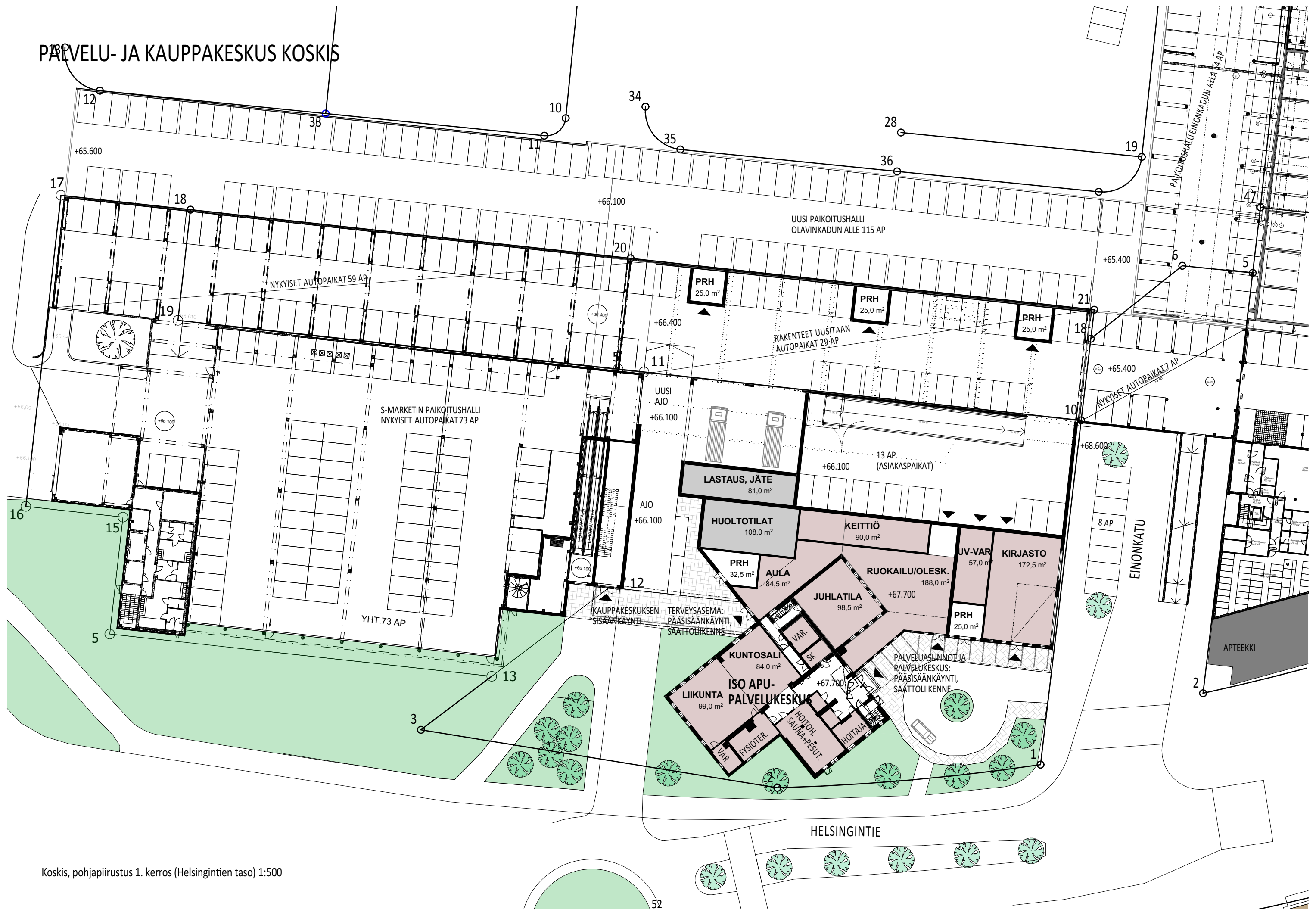
- Uusi tehokkuus e=1,99

- Uudet S1-luokan väestönsuojat 2 kpl uudisosalle, suoja-ala yhteensä 193 m²

- Autopaikkavaatimus 1 ap / 200 kem² palveluasunnoille, 1 ap / 60 kem² liiketiloille ja 1 ap / 100 kem² yleisille rakennuksille -> autopaikkavaatimus 22 + 31 + 46 ap = 99 ap. Uusia autopaikkoja tontille maan alle kahteen tasoon yhteensä 116 ap mukaan lukien taksiaseman alle tuleva toinen taso.



PAIVELU- JA KAUPPAKESKUS KOSKIS



PALVELU- JA KAUPPAKESKUS KOSKIS

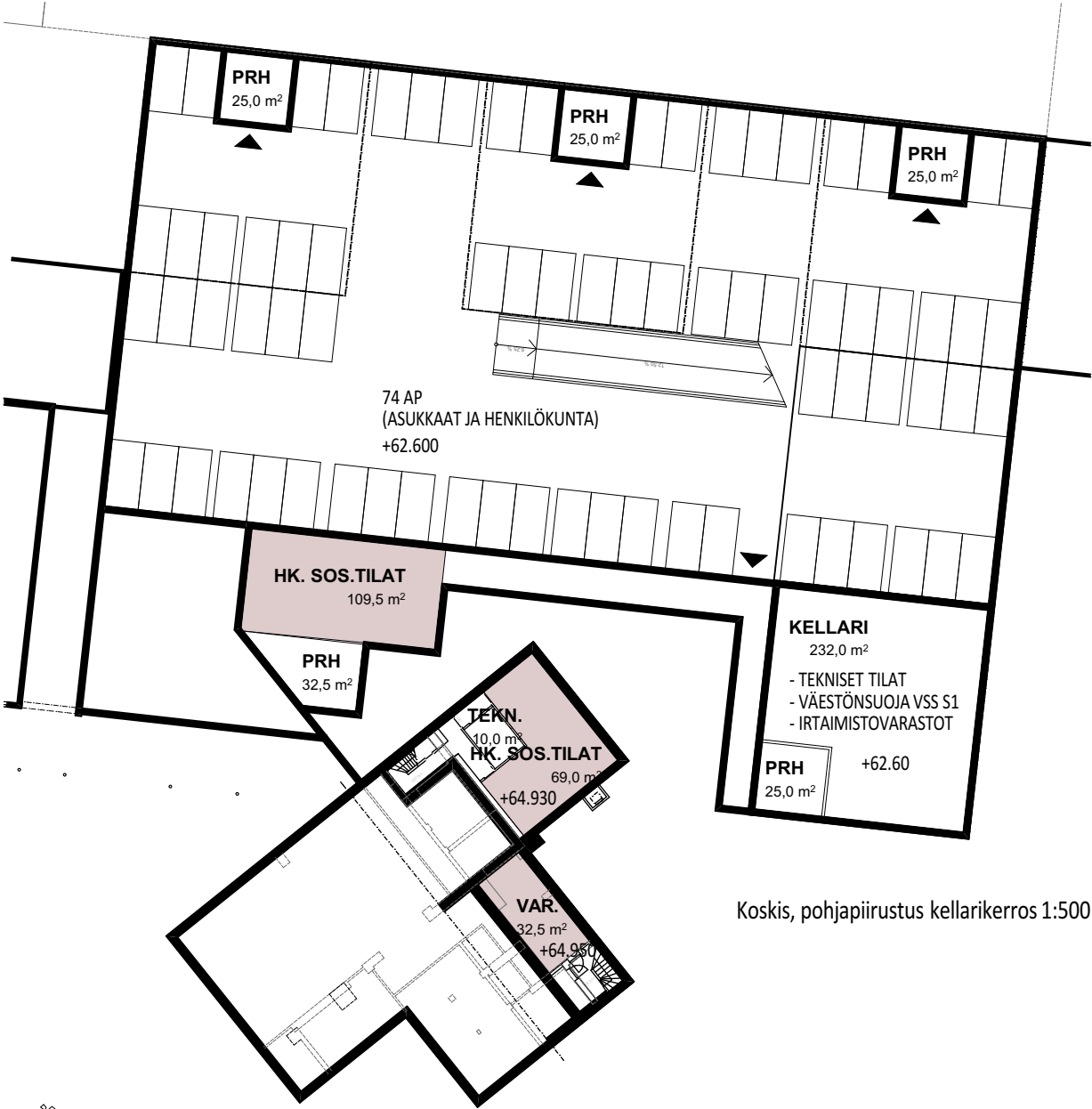


Koskis, pohjapiirustus 2. kerros (Olavinkadun taso) 1:500

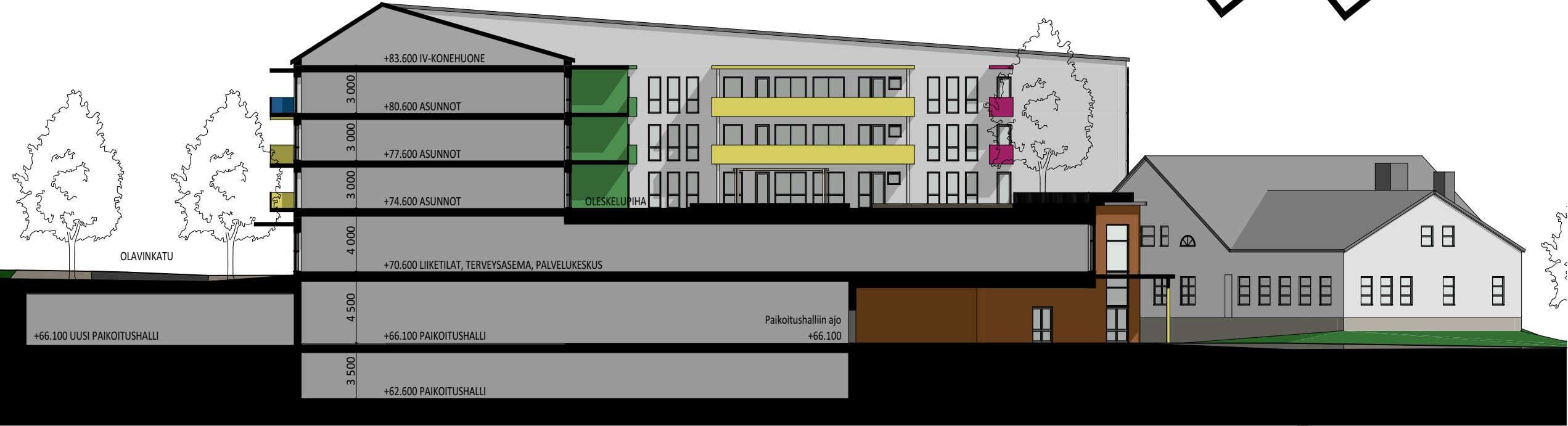
PALVELU- JA KAUPPAKESKUS KOSKIS



Valokuvaan upotus: näkymä Nepparinkujalta Olavinkadulle.



Koskis, pohjapiirustus kellarikerros 1:500

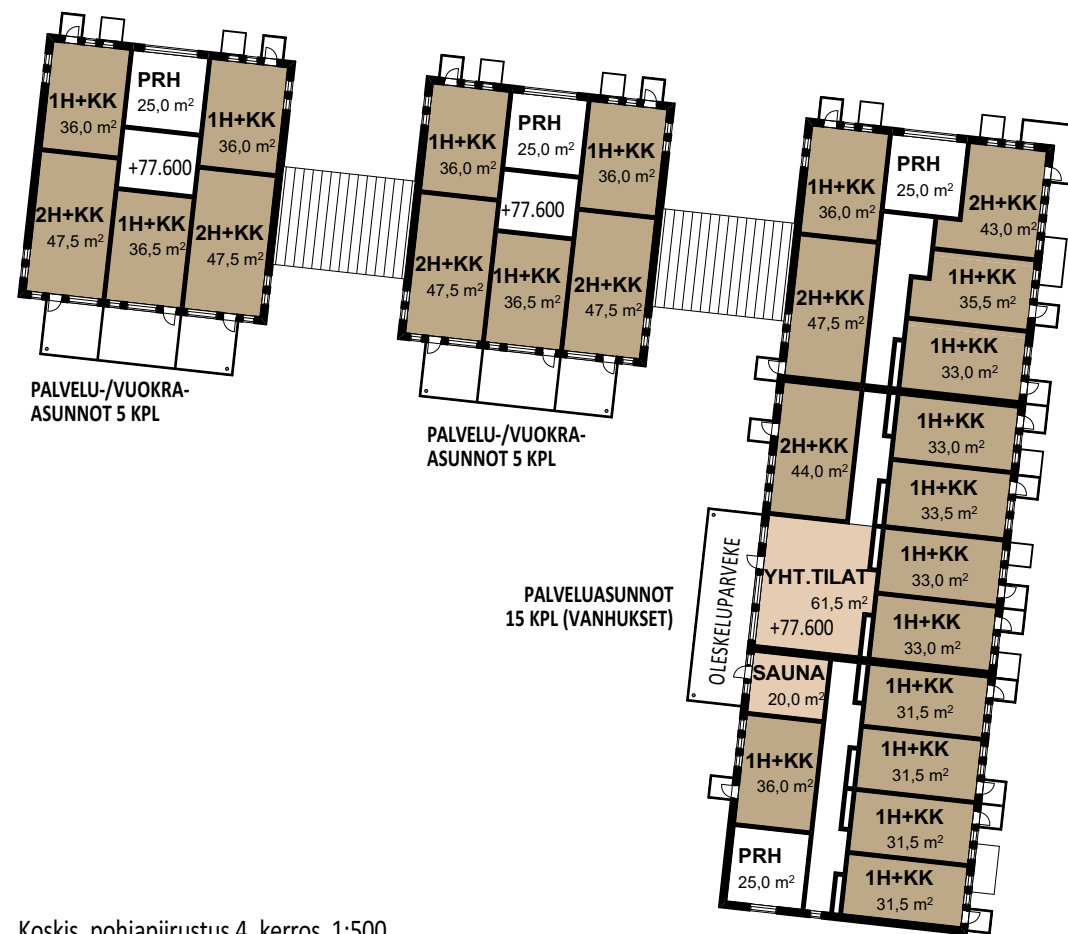


Koskis, leikkaus ja julkisivu länteen ~1:300

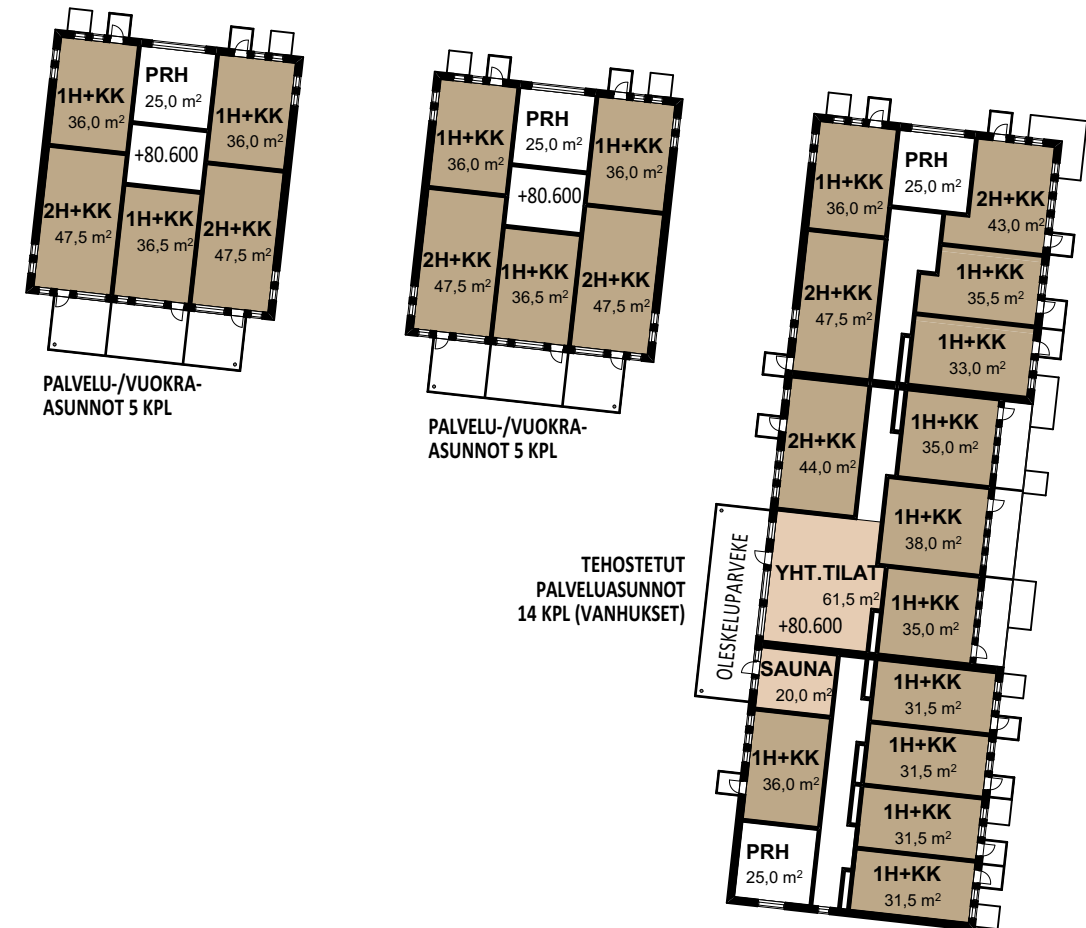
PALVELU- JA KAUPPAKESKUS KOSKIS



PALVELU- JA KAUPPAKESKUS KOSKIS



Koskis, pohjapiirustus 4. kerros 1:500



Koskis, pohjapiirustus 5. kerros 1:500

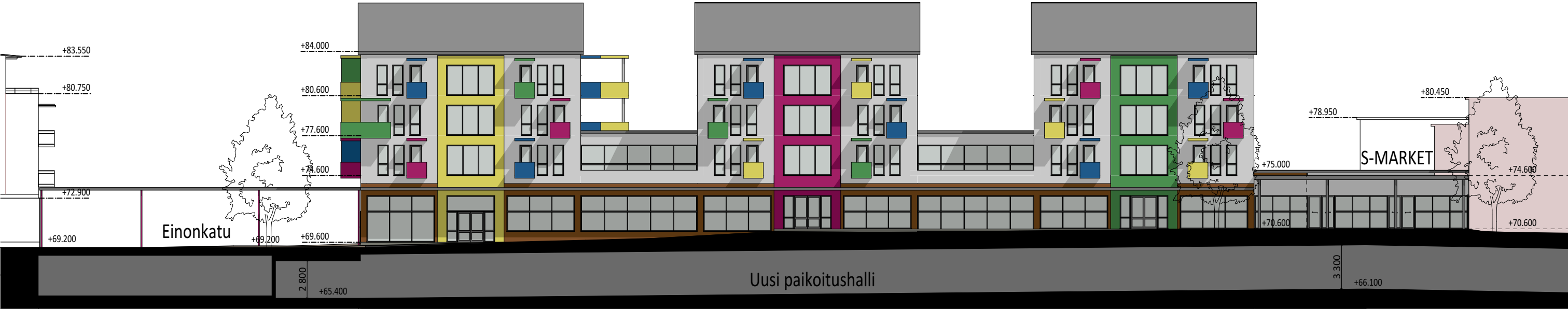


Koskis, julkisivu itään Einonkadulle ~1:300

PALVELU- JA KAUPPAKESKUS KOSKIS



Koskis, julkisivu etelään Helsingintielle ~1:300



Koskis, julkisivu pohjoiseen Olavinkadulle ~1:300

PALVELU- JA KAUPPAKESKUS KOSKIS

Huoneistoalajakauuma

- Liiketilat 1410 h-m2
- Terveysasema 760 h-m2
- Palvelukeskus 1425 h-m2
- Palveluasunnot 3300 h-m2

Asuntojakauma

- YHTEENSÄ 74 ASUNTOA (1H+KK 57 KPL, 2H+KK 17 KPL)**
- Tehostettu palveluasuminen (vanhukset) 14 asuntoa, 510 h-m2
 - 1H+KK 31-38 m2 11 as. 375 h-m2
 - 2H+KK 43-48 m2 3 as. 135 h-m2
 - Palveluasunnot (vanhukset) 15 asuntoa, 535 h-m2
 - 1H+KK 31-36 m2 12 as. 400 h-m2
 - 2H+KK 43-47 m2 3 as. 135 h-m2
 - Palveluasunnot (vammasiset) 15 asuntoa, 522 h-m2
 - 1H+KK 31-37 m2 13 as. 434 h-m2
 - 2H+KK 44 m2 2 as. 88 h-m2
 - Palvelu-/vuokra-asunnot 30 asuntoa 1193
 - 1H+KK 36-37 m2 21 as. 765 h-m2
 - 2H+KK 47,5 m2 9 as. 428 h-m2
 - Yhteistilat 540 h-m2

- joka kerrokseen yhteistila (oleskelu / ruokailu, keittiö, toimisto / lääkehuone, siivouskomero, saunaosasto)
- itsenäisemmin asuville oma saunaosasto kattotason oleskelutilaan
- Helsingintien tasoon sisäänkäynnin yhteyteen ulko- ja apuvälinevarasto pesumahdollisuudella
- irtaimistovarastot kellarikerrokseen
- henkilökunnan sosiaalitilat palvelukeskuksen yhteyteen, samoin kuin vaatehuoltotilat
- joka asunnolle oma parveke, ja eteistilassa huomioitava apuvälinesäilytys

Palvelukeskuksen tilat:

- keittiö ja ruokailu-/oleskelutila asukkaiden sekä ulkopuolisten käytössä, keittiössä myös työ kuntoutustoimintaa
- myös juhlatilat ja kerhotilat asukkaiden ja ulkopuolisten käytössä
- ryhmäliikunta-, kuntosali- ja fysioterapiatilat puku-, pesu- ja saunatiloineen
- hoitajan vastaanottotila
- toimistotilat, joissa myös asiakkaiden neuvonta ja vastaanotto

Teveysaseman tilat:

- vastaanotto- ja neuvontatilat aulan yhteydessä
- toimenpidehuoneet 3,5x5 m
- näyte- ja EKG-huone wc-tiloineen
- kipsaushuone
- valvontatila
- röntgen pukutiloineen
- toimitot, jotka muutettavissa toimenpidehuoneiksi
- huoltotilat (siivous, välinehuolto, varastot)
- henkilökunnan sosiaalitilat kellarissa



Koskis, pohjapiirustus osapohja (asunnot ja yhteistila) 3. kerros 1:100

PALVELU- JA KAUPPAKESKUS KOSKIS



Näkymä Helsingintieltä Koskikselle päin

PALVELU- JA KAUPPAKESKUS KOSKIS

Koskis, näkymä asunnon parvekkeelta kattopihalle



Näkymä Helsingintieltä Koskikselle ja Vuoksenkylään päin

9 LOPPUSANAT

Imatrankosken kehittämiseksi on tehty suuri työ vuosien saatossa. Paljon on vielä tehtävää, mutta paljon on myös jo saatu aikaiseksi. Kävelykatu Koskenparras esiintymislavoineen on toimiva tapahtumien järjestämiseen, ja on ollut viihtyisä oleskelutila etenkin kesällä. Koskentorin uudet liikerakennukset ja kauppatori, josta toritoiminta tosin on jo ehtinyt siirtyä Helsingintien varteen Inkerinaukiolle, ovat muokanneet kaupallista keskustaa 2000-luvun aikana. Haasteena on keskustan säilyttäminen elävänä erikoiskaupan palvelujen uhkaavasti valuttua suurten markettien yhteyteen Mansikkalan kaupunginosaan.

Imatrankosken elävyyden säilyttämiseksi ja parantamiseksi tarvitaan ihmisiä ja toimintaa, ja ostovoimaa. Matkailun kehittäminen ja tukeminen vahvistaa elävää kaupunkikulttuuria ja palveluiden kysyntää erityisesti kesäaikaan. Imatralaiset ja lähikuntien asukkaat ovat myös ahkeria tapahtumissa kävijöitä, myös tälle toiminnalle puitteet luotaessa tuetaan keskustan säilymistä virkeänä. Asumisen lisääminen keskusta-alueella lisää myös ostovoimaa, ja toimivat paikoitusratkaisut ja liikenne yhteydet houkuttelevat ehkä kävijöitä myös laajemmalta alueelta. Väestön ikääntyessä hakeudutaan keskustoihin palveluiden äärelle, ja palveluille on kysyntää.

Suunnittelualueen korttelit ovat tärkeässä osassa näihin tavoitteisiin pääsemiseksi niin matkailun, asumisen kuin kaupallisten palveluidenkin osalta. Toivottavasti tämä suunnitelma osaltaan on mukana auttamassa Imatrankoskea säilymään elävänä ja arvokkaana Imatran pääkeskustana.

LÄHTEET:

Julkaisut

Imatrankoski - Kaupallisten palvelujen kehittämisohjelma v. 2020. Imatran Kaupunki. Ramboll Finland Oy / Helsinki Zurich Office Oy

Imatran tarina - Matkailuhistoriamme valtaväylältä. Kanta-Imatra Seuran julkaisu N:o 3. Sven Hirn. 1978

Kolme vuosisataa majoitustoimintaa Imatralla. Ulla Ylönen. 1987

Imatran rakennetun ympäristön kohteet. Lasse Ojonen. Imatran kaupungin museoiden julkaisuja 1/1994

Julkaisemattomat lähteet

Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003

Kruunupuiston kehittäminen - Yleissuunnitelma. SITO 24.8.2009

Lähteen talon kuntoarvio. Raksystems Insinööri-toimisto Oy 24.10.2016

Lähteen talon rakennushistoriallinen selvitys. FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola, Mikkeli. Raportti 14.3.2017

Sisäilmatutkimus Kerhokeskus Koskis. RakLamit Oy 10.3.2017

Imatran kaupungin www-sivut, väestönkehitystilastot. Lähde Tilastokeskus. Saatavuus www.imatra.fi/tietoa-imatrasta/tilastot
<http://www.imatra.fi/tietoa-imatrasta/tilastot>

Pohjakartat ja rakennuskannan lähteet

Pohjakartta dwg-muodossa sisältäen tonttien rajat, korkeuskäyrät ja johtokartat. Imatran Kaupunki.

Nykyiset kaavakartat. Imatran kaupunki. Karttapalvelu.

Nykyisten rakennusten rakennusvuodet. Imatran kaupunki. Karttapalvelu.

Vanhaja kairaustietoja. Imatran Kaupunki. Mittausosasto.

Imatran kaupungin rakennusvalvonnan arkistosta löytyneitä nykyisten rakennusten piirustuksia.

LÄHTEET:

Suulliset lähteet

Topiantti Äikäs, kehitysjohtaja, Imatran kaupunki
Jaana Huovinen, asemakaava-arkkitehti, Imatran kaupunki
Päivi Pekkanen, vt. kaupungininsinööri, Imatran kaupunki
Sini Pekkala, kaupungingeodeetti, Imatran kaupunki
Lassi Nurmi, toimitusjohtaja, Imatran YH-Rakennuttaja Oy
Jukka Aallikko, toimitusjohtaja, Imatra Base Camp Oy
Liisa Marsio, toiminnanjohtaja, Imatran kaupunkikeskusta ry. Imitsi
Aki Keskinen, toimitusjohtaja, Imatran Seudun Kehitysyhtiö Oy Kehy (keskustelu 19.12.2017)
Heli Rautanen, toiminnanjohtaja, Saimaa Geopark ry.
Kaisa-Maria Remes, geologi, Saimaa Geopark ry.
Scandic Imatran Valtionhotelli, hotellinjohtaja Riitta Jokinen ja Per Friman, Property Manager, Pandox (keskustelu 21.12.2017)
Piponiuksen talo, Torkkelinkatu x omistaja (keskustelu 1.12.2017)
Torkkelinkatu 7 omistaja (keskustelu 4.12.2017)
Torkkelinkatu 9 isännöitsijä ja hallituksen edustaja (keskustelu 22.1.2018)
Torkkelinkatu 11 omistaja (keskustelu 1.12.2017)
Suunnitelman esittelytilaisuus kaupungin edustajille ja tonttien omistajille 5.2.2018

Kuvalähteet

Kuva 1: Ilmakuva (2016). Imatran kaupunki. Karttapalvelu. Saatavuus: <https://kartta.imatra.fi>.
Kuva 2: Opaskarttakuva (2016). Imatran kaupunki. Karttapalvelu. Saatavuus: <https://kartta.imatra.fi>.
Kuva 3: Kartta vuodelta 1842, johon on merkitty Imatran puistorajaus. Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003. Sivu 5.
Kuva 4: Tonttikartta Imatran hotellien ja ulkorakennusten sijainnista sekä puiston rakenteesta vuodelta 1893. IYA. MMA. Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003. Sivu 7.
Kuva 5: Imatran mainoskartta vuodelta 1898 (osa esitteestä). Åbo Akademin kuvakokoelma. Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003. Sivu 7.
Kuva 6: Valtionhotelli vasta valmistuneena sillalta kuvattuna. Valokuv. Atelier Imatra. Museovirasto. Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003. Sivu 10.
Kuva 7: Ilmakuvaosa Imatrankoskesta vuodelta 1937. Maanmittauslaitos. Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003. Sivu 12.
Kuva 8: Toimituskarttaosa 1940-luvulta Imatrankoskesta. Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003. Sivu 14.
Kuva 9: Hotelli Imatra v. 1939. Veikko Puskan kuva-aineistot. Lähteen talon rakennushistoriallinen selvitys. FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola, Mikkeli. Raportti 14.3.2017. Sivu 13.
Kuva 10: Imatran kauppalan yleisemakaavaosa 4. Imatrankoski, laatinut arkkitehti Alvar Aalto vuonna 1951. Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003. Sivu 15.
Kuva 11: Ilmakuvaosa Imatrankoskesta vuodelta 1963. Maanmittauslaitos. Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003. Sivu 18.
Kuva 12: Imatran keskustan kaavarunko-osa vuodelta 1970. Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003. Sivu 20.
Kuva 13: Imatran yleiskaavaosa vuodelta 1982. Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003. Sivu 22.
Kuva 14: Imatrankosken keskustan yleisen aatekilpailun voittajaehdotus v. 1988. Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003. Sivu 26.
Kuva 15: Keskustan yleissuunnitelman asemapiirros vuodelta 2001. Imatran Valtionhotellin ympäristö - Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Kimmo Hartikainen, Imatran Kaupunki 9.9.2003. Sivu 27.
Kuva 16: Yleiskaavaote. Imatran kaupunki, karttapalvelu. Saatavuus: <https://kartta.imatra.fi>.
Kuva 17: Asemakaava nro. 400. Imatran kaupunki, karttapalvelu. Saatavuus: <https://kartta.imatra.fi>.
Kuva 18: Asemakaava nro. 954. Imatran kaupunki, karttapalvelu. Saatavuus: <https://kartta.imatra.fi>.
Kuva 19: Näkymä Tainionkoskentieltä Valtionhotellille päin. Kuvaaja Anna Kojo, kuvattu 26.10.2017.
Kuva 20: Näkymä Helsingintieltä Koskikselle päin. Kuvaaja Anna Kojo, kuvattu 26.10.2017.
Kuva 21: Näkymä Viipurintieltä Koskikselle päin. Kuvaaja Anna Kojo, kuvattu 26.10.2017.
Kuva 22: Näkymä Einonkadulta Torkkelinkadulle päin. Kuvaaja Anna Kojo, kuvattu 26.10.2017.
Kuva 23: Näkymä Helsingintieltä Napinkulmaan päin. Kuvaaja Anna Kojo, kuvattu 26.10.2017.
Kuva 24: Näkymä Einonkadulta S-Marketille päin. Kuvaaja Anna Kojo, kuvattu 26.10.2017.
Kuva 25: Piponiuksen talo Helsingintien puolelta. Kuvaaja Anna Kojo, kuvattu 26.10.2017.
Kuvat 26 ja 27: Näkymiä Torkkelinkadulta Valtionhotellin edustalla. Kuvaaja Anna Kojo, kuvattu 26.10.2017.
Kuvat 28-30: Näkymiä Torkkelinkadulta. Kuvaaja Anna Kojo, kuvattu 26.10.2017.

Muut kartat, kaaviot ja kuvat tekijän.